

5. El órgano actuante, a la vista de la solicitud presentada, resolverá positiva o negativamente la autorización. En el supuesto de que concurran los requisitos señalados en el número 2 anterior, la resolución deberá confirmar la autorización emitida, debiendo prohibir expresamente la realización de otro tipo de obras distintas a las indicadas en la misma y, si fuera preciso, especificando la necesidad de adoptar medidas correctoras, incluso de demolición de parte de las obras realizadas. En este último caso, la autorización quedará condicionada a la efectiva realización de las citadas obras. Asimismo, en la resolución confirmatoria de la solicitud deberá hacerse constar la adscripción de la actividad a la situación de fuera de ordenación.

6. El acto por el que se resuelva la solicitud de autorización deberá ser remitido por el órgano actuante al Registro de la Propiedad, para su constancia en el mismo, mediante anotación marginal en el último asiento registral, con mención expresa a todos los términos de la misma.

7. En las citadas instalaciones, construcciones y edificaciones no se permitirá ningún tipo de obras, incluso obras menores, o en su caso ningún cambio de uso, que no tenga como finalidad su adaptación parcial o completa a las condiciones de adecuación territorial y urbanísticas establecidas en el Catálogo como medidas correctoras.

8. En todo caso, y una vez que las edificaciones censadas y catalogadas hayan obtenido la Autorización del Uso establecida en la Disposición Adicional Primera del TRLotc-Lenac, y quedasen las mismas fuera de la ordenación establecidas por las presentes PGO estarán en situación legal de Fuera de Ordenación, aplicándoseles el régimen de intervenciones establecido en la Disposición anterior.

9. Debido a las modificaciones introducidas en el documento a raíz de su tramitación en la COTMAC, edificaciones incluidas en el censo que en el documento de aprobación provisional quedaban incluidas en asentamiento rural, por lo que no se incluían en el Catálogo, quedan ahora fuera de los asentamientos y del Catálogo. En consecuencia deberá realizarse una ampliación de Catálogo que contemple las edificaciones que se encuentren en estas circunstancias.

Cuarta: Régimen transitorio hasta la aprobación definitiva de los planes especiales de ordenación PESP-1 y PESP-2.

1. En los ámbitos del Casco Histórico de Güímar y del Camino del Socorro, declarados como Bienes de Interés Cultural bajo la categoría de Conjunto Histórico y Sitio Histórico, respectivamente, la ordenación está remitida, por expresa remisión del PGO y la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, a la elaboración de sendos Pla-

nes Especiales bajo la denominación de P.ESP-1 y P.ESP-2.

2. Hasta la aprobación definitiva de los Planes Especiales que desarrollen la ordenación de ambos ámbitos, se permitirán intervenciones o actos de edificación o construcción previa autorización del Cabildo Insular, de conformidad con la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico, bajo la tipología edificatoria de "Edificación Cerrada", estándose en cuanto a las alturas a la media ponderada entre las edificaciones consolidadas medianeras o colindantes, con una altura máxima de dos (2) plantas.

3. Hasta la aprobación definitiva de los Planes Especiales que desarrollen la ordenación de ambos ámbitos, se permitirán la ejecución de viales y urbanización previa autorización del Cabildo Insular, de conformidad con la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico, siempre que no afecten a los elementos a proteger.

Normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada.

## Título IX. Regímenes específicos del suelo.

### Capítulo I. Patrimonio histórico.

#### Sección 1º. Disposiciones generales.

#### 74. Definición de Patrimonio Histórico.

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (de ahora en adelante Ley de Patrimonio Histórico de Canarias), constituye el Patrimonio Histórico de Canarias los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, los bienes integrantes del patrimonio histórico canario estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

1. Registro de bienes de interés cultural (B.I.C.). Son Bienes de Interés Cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante decreto del gobierno de canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/1999.

A este respecto, los bienes de interés cultural (B.I.C.) del municipio de Güímar, estarán englobados en alguna de las siguiente categorías:

a) Monumento: bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras singulares de escultura siempre que sobresalgan por su va-

lor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.

b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

c) Jardín Histórico: espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales o botánicos sobresalientes.

d) Sitio Histórico: lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de des-

tacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.

e) Zona Arqueológica: lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles representativos de antiguas culturas.

f) Zona Paleontológica: lugar que contiene vestigios fosilizados o restos de interés científico.

g) Sitio Etnológico: lugar que contiene bienes, muebles o inmuebles, representativos de los valores propios de la cultura tradicional o popular.

A efectos prácticos se adjunta un cuadro como inventario de los Bienes de Interés Cultural del Municipio de Güímar:

| BIC                                   | Categoría          | BOC. Nº | Fecha Publicación | Estado                                  | Aprobación                   |
|---------------------------------------|--------------------|---------|-------------------|---|------------------------------|
| Ermita del Socorro                    | Monumento          | 92      | 16/7/93           | Declarado                               | Orden de 2 de julio de 1993  |
| Complejo de Chinguaro <sup>1</sup>    | Sitio Histórico    | 77      | 14/6/99           | Declarado                               | Decreto 79/1999 de 6 de mayo |
|                                       |                    | 92      | 14/7/99           | Modificación parcial de la delimitación |                              |
| Casco Histórico de Güímar             | Conjunto Histórico | 132     | 10/10/01          | Declarado                               | Decreto 180/2001             |
| Camino del Socorro                    | Sitio Histórico    | 131     | 5/10/01           | Declarado                               | Decreto 186/2001             |
| Pirámides de Chacona                  | Sitio Histórico    | 95      | 25/7/97           | Incoado expediente                      |                              |
| Llanos de la Virgen                   | Sitio Histórico    | 52      | 29/4/96           | Incoado expediente                      |                              |
|                                       |                    | 121     | 8/9/99            | Modificación de delimitación            |                              |
| Casa del Paseo y Capilla de San Juan  | Sitio Histórico    | 75      | 19/6/00           | Incoado expediente                      |                              |
| Molinos y Lavaderos de Chacaica       | Sitio Etnológico   | 105     | 13/8/01           | Incoado expediente                      |                              |
| La Hidro                              | Sitio Histórico    | 48      | 15/4/02           | Incoado expediente                      |                              |
| Molino de La Menora                   | Sitio Etnológico   | 48      | 15/4/02           | Incoado expediente                      |                              |
| Canal de Tea Bco. del Agua            | Sitio Etnológico   | 48      | 15/4/02           | Incoado expediente                      |                              |
| Iglesia de San Pedro Apostol          | Monumento          | 141     | 21/10/02          | Incoado expediente                      |                              |
| Iglesia del Convento de Santo Domingo | Monumento          | 141     | 21/10/02          | Incoado expediente                      |                              |

2. Catálogos arquitectónicos municipales y cartas arqueológicas municipales. Siendo bienes catalogados o incluidos en la carta arqueológica, aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico. Se aneja como parte integrante del presente PGO el Catálogo de Elementos Protegidos, de conformidad con lo estipulado en el capítulo III "De los Catálogos Arquitectónicos Municipales", título II, de la Ley Patrimonio Histórico de Canarias.

75. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente PGO, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLotc-Lenac y lo establecido en el siguiente cuadro:

| Instrumentos de Desarrollo                               | Denominación | Bien de Interés Cultural |
|--|--------------|--------------------------|
| Plan Especial del Conjunto Histórico de Güímar           | PESP-1       | Conjunto Histórico       |
| Plan Especial del Sitio Histórico del Camino del Socorro | PESP-2       | Sitio Histórico          |

#### 76. Condiciones generales de la edificación y uso del Patrimonio Histórico.

De conformidad con el artículo 34 y siguientes de la Ley de Patrimonio Histórico, la edificación y uso de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se deberá llevar a cabo según las siguientes determinaciones:

1. Las determinaciones generales determinadas por la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, y por el PGO.

2. Las determinaciones particulares determinadas por la citada Ley, cuando no exista Plan Especial de Protección que lo desarrolle.

3. Por las determinaciones propias del Plan Especial de Protección, y en caso de vacío en su normativa por las estipulaciones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y el PGO.

Sección 2º. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

#### 77. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

El Patrimonio Arquitectónico del Municipio de Güímar, lo constituyen aquellos bienes inmuebles, tales como edificaciones o construcciones, así como espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación.

A estos efectos, se aneja como parte integrante del presente PGO el Catálogo de Elementos Protegidos, dónde se recogen aquellos inmuebles o espacios singulares que por sus valores merezcan preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, de conformidad con lo estipulado en el Capítulo III "De los Catálogos Arquitectónicos Municipales", Título II, de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, considerándose expresamente que tal Catálogo tendrá la consideración de tal, a los efectos del TRLotc-Lenac.

#### 78. Objeto de la catalogación.

La catalogación de los bienes o elementos descritos en el artículo precedente, tiene como objeto la conservación, protección y custodia de todos aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, así como la determinación

de los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines, correspondiendo a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública el cumplimiento de los citados en la parte que le corresponda.

#### 79. Deberes generales de conservación.

1. La catalogación de un bien o elemento como de interés histórico implica la prohibición de construcción e instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos al elemento o bien, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que expresamente se regulen.

2. Los elementos superpuestos a que hace referencia el número anterior existentes sobre bienes o elementos catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año desde la definitiva aprobación del PGO, si está incluido en el Catálogo de Elementos Protegidos, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados expresamente.

3. La catalogación de una edificación de interés histórico implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por la presente Normativa para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, excepciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las actuaciones particulares, que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

80. Grados de protección de los elementos catalogados.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes o elementos catalogados los siguientes grados de protección:

##### a) Integral:

Es aquel grado cuya finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos, y en concreto comprende lo siguiente:

1. Todos aquellos elementos o bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de Güímar. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

2. Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un período significativo, deben ser con-

servadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección -en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

#### b) Ambiental:

Es aquel grado que protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico.

#### c) Parcial:

Es aquel grado que protege los elementos específicos del elemento o bien catalogado. Se incluye en este grado de protección, las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen.

### 81. Tipos de intervención en elementos protegidos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los siguientes tipos de obras, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

#### 1. Obras de Conservación.

Son obras de conservación, las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, rejado, pintura y cambios de solerías.

Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquéllas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio.

La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistentes.

#### 2. Obras de Restauración.

Son obras de restauración aquéllas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las obras de restauración requieren un estudio histórico artístico y/o arqueológico tendente a la determinación fehaciente de las condiciones originales del edificio y garantizar el mayor nivel de conocimiento sobre el edificio.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.

##### 2.1. Obras de Reposición.

La reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

La reparación de estos elementos deberán realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

#### 3. Obras de Consolidación.

Son intervenciones de consolidación las que tienen como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

#### 4. Obras de Rehabilitación.

Son intervenciones de rehabilitación, las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del inmueble.

Este tipo de intervención es predicable de las obras de reforma que suponen la redistribución de espacios interiores modificando las dimensiones y tabiquerí-

as interiores para albergar adecuadamente los nuevos usos que se proponen en el edificio a conservar.

Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de los elementos en su caso catalogados, para lo cual no se podrá afectar las características estructurales existentes, ni alterar aquellos elementos definitorios de la arquitectura tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios y tejados que condicionaran las posibilidades de modificación interior.

#### 5. Obras de Remodelación.

Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

##### a) Obras de Ampliación.

En las obras de ampliación se permite el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los límites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente con la que deberá buscar analogías formales.

Las obras de ampliación no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el Plan General vigente.

##### b) Obras de Remonta.

Las obras de remonta suponen el crecimiento en altura sobre los edificios catalogados en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa.

Para ello, la nueva planta que se añada deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido la estructura existente.

Las obras de remonta no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el Plan General vigente.

##### c) Obras de Reestructuración.

Las obras de reestructuración se refieren a alteraciones sustanciales del espacio interior de los edificios, modificando incluso las características estructurales previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del edificio manteniendo las fachadas que den frente a

la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes.

En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

#### 82. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. (P.ESP-1).

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Güímar (P.ESP-1), que desarrolle, ordene y gestione el área afectada por la declaración de B.I.C. en la categoría de Conjunto Histórico deberá prever el siguiente contenido, de conformidad con el artículo 31 y siguientes de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias:

A) Normativa reguladora de la edificación, así como de las obras y usos admitidos.

B) Criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los elementos catalogados.

C) Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan. En concreto, deberá contener las siguientes determinaciones relativas a:

- Garajes en edificios de nueva planta.

- Cuadros eléctricos en fachadas.

- Elementos que alteren la calidad histórica de los edificios.

- Alineaciones y rasantes.

D) Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales y espacios destinados a aparcamientos.

E) Medidas de fomentos que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.

F) Propuestas de gestión integrada del Conjunto Histórico.

El Plan Especial deberá contener un catálogo de edificaciones y espacios libres u otras estructuras significativas definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, se deberá estar a lo que determine, en cuanto a su contenido,

la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y el TR-Lotc-Lenac, así como su desarrollo reglamentario.

83. Plan Especial de Protección del Sitio Histórico del Camino de El Socorro. (P.ESP-2).

El Plan Especial de Protección del Sitio Histórico del Camino del Socorro (P.ESP-2), que desarrolle, ordene y gestione el área afectada por la declaración de B.I.C. en la categoría de Sitio Histórico deberá prever el siguiente contenido:

1º.- Respecto del núcleo de San Pedro Abajo, establecer las condiciones estéticas necesarias para la adecuación de las edificaciones de uso residencial preexistentes a los valores históricos del Camino, así como establecer medidas para la correcta preservación de las fachadas y casonas de valor histórico, de conformidad con la delimitación del Bien de Interés Cultural.

2º.- Respecto la Zona del Barrio de los Majuelos y El Calvario, establecer las condiciones estéticas necesarias para la adecuación de las edificaciones de uso residencial preexistentes a los valores históricos del Camino, estableciendo medidas de protección para la Capilla de la Santa Cruz.

3º.- Respecto del ámbito del camino pasado La Asomada, se deberá establecer medidas de protección del paisaje agrario circundante, tales como la rehabilitación de banales preexistentes de piedra seca, así como conservar y propiciar la actividad agraria tradicional.

4º.- En cuanto al ámbito afectado por el Polígono Industrial de Güímar, se deberá regular condiciones estéticas, y demás parámetros necesarios para adecuar las edificaciones, construcciones e instalaciones al camino de tal manera que no se desvirtúe su valor histórico.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, se deberá estar a lo que determine, en cuanto a su contenido, la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y el TR-Lotc-Lenac, así como su desarrollo reglamentario.

84. Concesión de licencias de cualquier tipo de obras en el Patrimonio Histórico.

Para la concesión de toda clase de licencias municipales de obras en el Patrimonio Histórico, o en sus entornos de protección, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra, con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe

antes citado, se exige la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- d) Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra.

85. Intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y elementos catalogados.

Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los BIC.

Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente las obras que afecten a los siguientes bienes:

- 1.- Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIC.
- 2.- Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIC.
- 3.- Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIC.

Sección 3º. Protección del Patrimonio Arqueológico.

86. Contenido del patrimonio arqueológico.

1. El Patrimonio Arqueológico es parte integrante del Patrimonio Histórico de Güímar y está formado por los bienes muebles e inmuebles de época prehistórica e histórica, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, y por los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos ya se encuentren en la superficie, en el subsuelo o en el mar territorial.

2. Así mismo, integran el Patrimonio Arqueológico del Municipio de Güímar, la totalidad de las Zonas Arqueológicas, así como los Yacimientos Arqueológicos identificados en la Carta Arqueológica del Municipio. Las citadas Áreas y Yacimientos arqueológicos son:

- a) Zona Arqueológica Barranco de Herques.
- b) Zona Arqueológica de La Ladera.
- c) Zona Arqueológica del Malpaís de Güímar.

3. Los objetos arqueológicos, en especial, los pertenecientes al pasado aborigen canario, ya descubiertos o que lo sean en el futuro en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, son bienes de dominio público, por lo que no podrán ser objeto de tenencia, venta o exposición pública por los particulares o instituciones privadas. Los yacimientos y conjuntos arqueológicos y los bienes mue-

bles a ellos asociados, también tienen carácter de bienes de dominio público adscritos al servicio público cultural, con finalidades científicas, educativas y culturales y están sometidas a Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

A estos efectos, se adjuntan los siguientes cuadros descriptivos:

#### YACIMIENTOS DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL BARRANCO DE HERQUES

| Ref. Cartográfica | Nº Ficha | Tipo                | Estado conservación | Fragilidad | Reutilización | Necesidad de protección |
|-------------------|----------|---------------------|---------------------|------------|---------------|-------------------------|
| 24                | 301801   | Paradero pastoril   | 2                   | 3          | Agrícola      | 7                       |
| 23                | 301802   | Cazoletas y canales | 3                   | 3          | -             | 9                       |
| 22                | 301803   | Paradero pastoril   | 2                   | 3          | Agr/past.     | 8                       |
| 25                | 301804   | Cueva funeraria     | 1                   | 2          | Pastoril      | 5                       |

Estado de conservación: 3 = bueno; 2 = regular; 1 = malo.  
alta; 2 = media; 1 = baja.

Fragilidad: 3 =

Necesidad de protección escalada entre 1 y 10.

#### YACIMIENTOS DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DE LA LADERA

| Ref. Cartográfica | Nº Ficha | Tipo             | Estado conservación | Fragilidad | Reutilización | Necesidad de protección |
|-------------------|----------|------------------|---------------------|------------|---------------|-------------------------|
| 16                | 301201   | Cueva funeraria  | 2                   | 1          | -             | 6                       |
| 20                | 301101   | Cueva habitación | 2                   | 1          | -             | 5                       |
| 21                | 301102   | Cueva habitación | 2                   | 1          | -             | 5                       |
| 15                | 301305   | Cueva funeraria  | 1                   | 1          | -             | 4                       |
| 14                | 301306   | Cueva funeraria  | 2                   | 2          | -             | 6                       |
| 13                | 301307   | Cueva habitación | 1                   | 1          | Agrícola      | 4                       |
| 12                | 301308   | Cueva habitación | 1                   | 2          | Pastoril      | 5                       |
| 18                | 301309   | Cueva habitación | 1                   | 1          | Agrícola      | 3                       |
| 19                | 301310   | Cueva habitación | 2                   | 2          | -             | 6                       |

Estado de conservación: 3 = bueno; 2 = regular; 1 = malo.  
alta; 2 = media; 1 = baja.

Fragilidad: 3 =

Necesidad de protección escalada entre 1 y 10.

#### YACIMIENTOS DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA DEL MALPAÍS DE GÜÍMAR

| Ref. Cartográfica | Nº Ficha | Tipo                   | Estado conservación | Fragilidad | Reutilización | Necesidad de protección |
|-------------------|----------|------------------------|---------------------|------------|---------------|-------------------------|
| 1                 | 300802   | Cueva habitación       | 2                   | 3          | -             | 8                       |
| 2                 | 300803   | Cueva habitación       | 2                   | 3          | -             | 8                       |
| 3                 | 300804   | Habitación/ /funeraria | 2                   | 3          | -             | 8                       |
| 4                 | 300805   | Cueva habitación       | 2                   | 3          | Pastoril      | 8                       |
| 5                 | 300806   | Habitación/ /Paradero  | 2                   | 3          | -             | 8                       |
| 10                | 301401   | Cueva habitación       | 1                   | 3          | -             | 6                       |
| 11                | 301402   | Cueva habitación       | 1                   | 3          | -             | 6                       |
| 6                 | 301301   | Cueva habitación       | 2                   | 3          | Pastoril      | 8                       |
| 9                 | 301302   | Cueva habitación       | 2                   | 3          | -             | 7                       |
| 7                 | 301303   | Cueva habitación       | 1                   | 3          | Pastoril      | 6                       |
| 8                 | 301304   | Paradero               | 1                   | 3          | -             | 6                       |

Estado de conservación: 3 = bueno; 2 = regular; 1 = malo.  
alta; 2 = media; 1 = baja.

Fragilidad: 3 =

Necesidad de protección escalada entre 1 y 10.

### 87. Protección para los yacimientos arqueológicos.

La protección que será de aplicación al conjunto de yacimientos arqueológicos delimitados en la Carta arqueológica del municipio de Güímar, establece las siguientes determinaciones.

a) Estos yacimientos no podrán destruirse bajo ningún concepto.

b) El promotor público o privado de obras o actuaciones que afecten a la superficie de un Yacimiento Arqueológico reconocido como tal por el presente PGO, aunque no estuviese la declaración de B.I.C., deberá aportar un Estudio de Impacto Detallado de Impacto Ecológico relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no se concederá licencia ni autorización alguna de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

c) Ante cualquier solicitud de obra o actuación, será preceptiva la emisión de un informe del Órgano competente en la materia o en su defecto, por un Equipo Técnico-Científico cualificado siempre que el mencionado órgano expresamente lo autorice.

d) Si el informe no considera necesarias catas de prospección, o si, efectuadas éstas, el resultado fuese negativo se podrá continuar la tramitación reglamentaria de las obras.

e) Si por el contrario el informe fuera positivo, se procederá a la realización de las catas y si éstas dieran igualmente resultado positivo se pasará inmediatamente a considerar el lugar perteneciente al Grado 1 y se llevará a efecto la oportuna excavación arqueológica.

Sin perjuicio de lo citado anteriormente, en el caso de que los Yacimientos Arqueológicos, sean declarados como Bien de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica, deberá aplicarse las determinaciones establecidas en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

### 88. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso aplicables serán las del área en que se localicen, siempre que no sean incompatibles con el nivel de protección asignados por las presentes PGO y legislación sectorial que le sea de aplicación.

Título X. Condiciones generales y particulares de los usos.

#### Capítulo I. Determinaciones generales.

### 89. Definición de uso y sus condiciones.

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidos en un determinado ámbito es el destino

que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.

2. En el desarrollo de las funciones de ordenación urbanística que le son propias y de acuerdo a la capacidad competencial que legalmente le corresponde, este Plan General determina, dentro de su estructura general, el uso característico de los ámbitos urbanísticos que delimita en cada clase de suelo, ámbitos de ordenación de suelo urbano, sectores de suelo urbanizable, y ámbitos o categorías de suelo rústico.

3. Dentro del mismo marco competencial, el presente Título establece el régimen y las determinaciones generales de los usos, las condiciones para la implantación de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos. Cuando se ha considerado necesario, también se regulan condiciones sobre los actos o intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.

### 90. Desarrollo y regulación de los usos.

1. En el desarrollo de las anteriores determinaciones de planeamiento, para los ámbitos con ordenación pormenorizada, en los planos correspondientes a dicha ordenación se determina la tipología a la que se le asigna el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones.

2. En los ámbitos de ordenación incorporada serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, salvo que en las fichas de ámbitos urbanísticos se introduzcan otras determinaciones, en cuyo caso prevalecerán sobre las que contenga el planeamiento incorporado. En cualquier caso, será de aplicación subsidiaria lo contenido en esta Normativa.

3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el instrumento que desarrolle su ordenación pormenorizada podrá proponer nuevos usos característicos, respecto a los regulados en esta Normativa, siempre que lo justifique suficientemente y no se contradiga o desvirtúe con ello la clasificación sistemática que se desarrolla en el presente título, que será de aplicación subsidiaria a la normativa que incorpore el planeamiento de desarrollo.

4. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan



tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.

5. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en esta Normativa. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, en su caso, las correspondientes Ordenanzas Municipales.

91. Ordenanza Municipal sobre Actividades Clasificadas.

1. En cumplimiento de la legislación sectorial el Ayuntamiento tramitará y aprobará -previos los trámites pertinentes- una Ordenanza Municipal específica que desarrolle y concrete la regulación contenida en estas Normas respecto los usos o actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por dicha legislación, entre las permitidas por el PGO. Tal Ordenanza Municipal contendrá también los aspectos de carácter ambiental que deban ser regulados, y será complementaria a las presentes Normas Urbanísticas, debiendo formularse de conformidad a lo establecido en ellas y no podrán contradecir sus determinaciones.

2. En relación con lo anterior, el Ayuntamiento deberá aprobar también una Ordenanza Municipal de Hostelería y Espectáculos Públicos al encontrarse entre las reguladas por la Ley 1/1998, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas que contempla expresamente tal competencia municipal en su artículo 9 y en su disposición adicional cuarta.

92. Clasificación de los Usos.

1. Para la ordenación y regulación de los usos en su ámbito territorial, en el PGO, se establece la clasificación general de usos básicos que se podrían introducir en el municipio a fin de contemplar un abanico, lo más amplio posible, de futuras ampliaciones, si bien ello no significa que necesariamente se hayan de implantar todos los descritos.

2. A estos efectos se clasifican los usos de la siguiente manera:

A.- Clasificación de los Usos por su implantación:

1. Se entiende por uso característico, aquel uso principal o inherente al suelo, unidad o ámbito dónde se pretenda implantar y expresamente atribuida por el PGO.

Se establecen principalmente los usos de carácter global utilizados para determinar, dentro del contenido de la estructura general del planeamiento, el uso predominante al que se destinan los ámbitos urba-

nísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: ámbitos de ordenación en suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos y categorías de suelo rústico.

Éstos a su vez se dividen en categorías dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones).

2. Se entiende por uso permitido y autorizable aquel cuya implantación está permitida por el PGO.

3. Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el PGO y es contraria al uso característico.

4. Se entiende por uso complementario aquel uso accesorio al característico, permitido o autorizable que coexiste con éste, sin que constituya una categoría adscribible a ninguno de ellos. En el presente Título se incluyen determinaciones concretas para dichos usos complementarios en los supuestos en que resulta necesario establecer una regulación de los mismos.

Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

5. Se entiende por uso compatible aquel en régimen de proporcionalidad entre el uso principal o característico y los permitidos y autorizables.

6. Se entiende por uso exclusivo, aquel uso principal y único en su implantación.

7. Se entiende por uso provisional aquel uso con vocación temporal, y cuya finalidad es posibilitar el establecimiento del uso característico, permitido o autorizable previsto por el planeamiento. El uso provisional implica construcciones e instalaciones realizadas con materiales fácilmente desmontables.

Se entiende por fácilmente desmontable lo siguiente:

a) Precisen obras puntuales de cimentación que en todo caso no sobresaldrán del terreno.

b) Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulo, paneles o similares sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales pudiendo realizarse su levantamiento si demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.

**B.- Clasificación de los usos por su naturaleza:**

1. **Uso Público:** Es un uso de índole colectiva o general y/o destinados a un círculo indeterminado de personas,

Tendrá la consideración de uso público los realizados o prestados por administraciones y entidades públicas, por gestión particular sobre bienes de dominio público, como servicios públicos, y los usos comunitarios.

Los usos públicos, se clasificarán de conformidad a la importancia urbanística otorgada por este PGO de la siguiente manera:

- **Sistema General**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (usos públicos), básicos para la vida colectiva, todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac.

- **Dotación**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general y servicios públicos (uso públicos), que no siendo básico para la vida colectiva, su uso es necesario, todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac.

- **Equipamiento**, categoría comprensiva de los usos de índole colectiva y general (usos públicos), sin constituir los mismos servicios públicos, pero necesarios, todo ello, de conformidad con lo establecido en el Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por el TRLotc-Lenac.

2. **Uso Privado:** Es un uso de vocación privada, realizado y destinado por y para particulares y de titularidad privada.

**C.- Clasificación de los usos por su función.****a) Uso residencial.**

- \* Uso de vivienda unifamiliar.
- \* Uso de vivienda colectiva.
- \* Uso de residencia comunitaria.

**b) Usos primarios**

- \* Agrícola.
- \* Ganadero.
- \* Extractivo.

**c) Usos secundarios (Industrial).**

- \* Uso de Industria.

- Industria Ligera o pequeñas.
- Industria Media.

**- Industria Especial.**

- \* Uso de Almacenes.
- \* Uso de Industria Artesanal.

**d) Usos terciarios.**

- \* Uso Comercial y de Hostelería.
- \* Uso de Oficinas y Despachos Profesionales.
- \* Usos Turísticos.

- Turismo Rural.
- Turismo Especializado de Naturaleza.
- Campamento turístico.

**e) Usos Dotacionales o Comunitarios.**

- \* Uso docente.
- \* Uso cultural.
- \* Uso sanitario.
- \* Uso asistencial.
- \* Uso deportivo.
- \* Uso de administración pública.
- \* Uso para la defensa, seguridad y mantenimiento.
- \* Otros usos dotacionales.

**f) Uso de esparcimiento y espacios libres.****g) Usos de infraestructuras.**

- \* Infraestructuras hidráulicas.
- Abastecimiento.
- Saneamiento.
- \* Infraestructuras de energía.
- \* Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- \* Infraestructuras de residuos.
- \* Infraestructuras viarias.
- \* Infraestructuras de transporte.
- \* Infraestructuras portuarias.

**h) Usos recreativos.**

- \* Esparcimiento en espacios no adaptados.
- \* Esparcimiento en espacios adaptados.
- \* Esparcimiento y ocio en espacios edificados.

**i) Usos medioambientales.**

- \* Conservación ambiental.
- \* Estudios científicos.
- \* Educación ambiental.

**93. Condiciones generales de implantación de los usos.**

1. En el suelo urbano o urbanizable residencial y en los asentamientos rurales solamente podrán ins-

talarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer -en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.

2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este Plan General, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en el régimen jurídico de cada clase de suelo. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.

3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos compatibles deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación en cada caso.

4. Los usos dotacionales y de infraestructuras se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas de cesión obligatoria salvo que se determine expresamente el carácter privado de los mismos y sin perjuicio de que el servicio pueda realizarse o gestionarse por empresas privadas a través de los procedimientos administrativos pertinentes, según su carácter y relevancia.

5. Las condiciones de implantación de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y -en su caso- por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este título deben entenderse como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular.

94. Uso accesorio o complementario de aparcamiento.

1. Será obligatoria la dotación de plazas de aparcamientos en todas las parcelas con uso residencial y en toda edificación de nueva construcción, que se sitúe en un solar en el que se puede inscribir en su interior una circunferencia de 12 m de diámetro, siempre que dicho solar de frente a una vía de tráfico rodado, aunque este sea restringido.

2. La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la siguiente:

- En uso residencial se deberá contar con una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda y parcela.

- En uso Comercial, de Hostelería, de Oficinas y Equipamientos Privados, se deberá contar con una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

3. Quedan exceptuados de la aplicación de los apartados anteriores las edificaciones incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como los que se encuentran dentro de los ámbitos de Planes Especiales de Ordenación, ya que serán estos instrumentos de desarrollo los que determinarán la necesidad o no de esta dotación. También quedan excluidas las obras de rehabilitación.

4. El Ayuntamiento, previo informe técnico suficientemente motivado, podrá reducir o sustituir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos en que, ocupando el 100% de la planta sótano, no cuenten con la previsión adecuada de aparcamientos.

La reducción o sustitución conllevará la dotación de las mismas en edificaciones o construcciones en otras parcelas, siempre que las citadas parcelas se localicen en la zona.

5. Para la implantación de usos especiales, de equipamientos privados relevantes, o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.

6. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.

7. También será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado.

8. El aparcamiento podrá resolverse de acuerdo a las condiciones establecidas en el apartado 8.1.6.3 del Anexo: Condiciones Generales de la Edificación, de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo II. Uso residencial.

95. Definición del uso residencial.

1. El uso residencial lo conforman los espacios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se considera parte del uso residencial el área libre privada, como ámbitos no aptos para la edificación, de la parcela en que se sitúe el edificio, pero no así cualquiera otro que pudiera disponerse, como el garaje-aparcamiento o análogos.

2. A efectos de la aplicación de esta normativa se entenderá como una vivienda el edificio y/o espacio edificado compuesto por habitaciones o piezas comunicadas interiormente, que concurre con los requisitos mínimos establecidos por el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

#### 96. Categorías del uso residencial.

3. El uso residencial se clasifica en las siguientes categorías:

a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se dispone una única vivienda no sujeta a régimen de propiedad horizontal.

b) Vivienda colectiva: cuando en la unidad parcelaria se dispone más de una vivienda, y el acceso exterior a las unidades de vivienda es común a más de una, configurando un régimen de propiedad horizontal. En zonas unifamiliares, un caso particular de la vivienda colectiva puede ser la plurifamiliar (dos viviendas en una parcela).

c) Residencia comunitaria: cuando el edificio de alojamiento establece a personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, no sujeta a régimen de propiedad horizontal.

4. Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada a viviendas de protección pública o con precio final de venta limitado, cuando se determine expresamente desde el planeamiento de desarrollo. Esta calificación implicará su sujeción a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de la legislación reguladora.

#### 97. Condiciones de implantación.

1. Sin perjuicio de lo dicho en este título, el uso residencial estará sujeto a lo que se determine en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

2. Todas las viviendas o unidades residenciales deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas ha-

bitables tendrán huecos a espacio abierto o a patio y, al menos uno de los huecos recaerá a espacio libre o en ámbitos no aptos para la edificación, ya sea de titularidad pública o privada y abierto a la vía pública.

3. Ninguna vivienda colectiva, salvo el caso de viviendas pareadas agrupadas en el sistema de ordenación pareada y agrupada o de conjunto, tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior a la cota de la rasante del terreno. En vivienda unifamiliar, y en los casos antes citados, se permite la disposición de piezas habitables en semisótanos siempre que estas no sean más del treinta por ciento (30%) de la superficie útil total y se garanticen adecuadamente su iluminación y ventilación natural y directa.

4. La altura mínima de la edificación destinada a uso residencial, medida entre el suelo, una vez pavimentado, y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso desde el espacio público exterior o desde espacios comunes comunicados directamente con aquel, de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas interiores serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto.

#### 98. Condiciones de habitabilidad.

1. Son de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 7 "Condiciones de Calidad e Higiene", 8 "Condiciones de Dotación y Servicios" y 9 "Condiciones Ambientales", del anexo: Condiciones Generales de la Edificación, de esta Normativa.

2. Además, toda vivienda o unidad cumplirá para todas sus piezas habitables las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Decreto 47/1991, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, para las condiciones de habitabilidad de las viviendas, así como para la seguridad contra accidentes, caídas y accesibilidad.

3. Las habitaciones destinadas a dormitorio, estancia, comedor y cocina tendrán iluminación natural directa. Dispondrán de huecos al exterior, de manera que la superficie de estos no podrá ser inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de la habitación. El fondo máximo de cualquiera de estas habitaciones medido en una línea perpendicular al punto en que se sitúan los huecos no podrá ser mayor al

doble de la longitud de la pared en la que estos sitúan, ni mayor que ocho (8) metros.

99. Condiciones para el uso residencial en viviendas colectivas.

Todo edificio de vivienda colectiva, además de cumplir respecto a las diferentes piezas que compongan cada una de sus unidades de vivienda, respetará los siguientes requisitos en los espacios comunes:

a) Portal: tendrá una superficie mínima de cincuenta (50) decímetros cuadrados por unidad de vivienda y no inferior a tres (3) metros cuadrados en planta libre y a una misma cota de suelo.

b) Espacios de circulación interior: conformados por, escaleras, rampas, pasillos y ascensores para la distribución y el acceso de las personas a cada vivienda.

Las escaleras, se dividirán en tramos no mayores de dieciséis (16) peldaños, con huellas no inferiores a doscientos setenta y cinco (275) milímetros y contrahuellas no superiores a ciento ochenta y cinco (185) milímetros.

Las rampas tendrán pendientes máximas y homogéneas del ocho por ciento (8%), admitiéndose hasta un diez por ciento (10%) en tramos de longitud inferior a 3 m.

Los pasillos de distribución y acceso contarán con iluminación artificial en todo el recorrido de al menos cuarenta (40) lux durante el tiempo necesario para realizar el trayecto más largo.

Los ascensores se dispondrán y cuando su instalación, fuera necesaria de acuerdo con la normativa vigente, habrá uno por cada treinta (30) viviendas o fracción.

En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la promoción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980, y en consecuencia se atenderán los requerimientos especiales de diseño de los espacios de circulación interior.

c) Cuarto de basuras: de existir, tendrá acceso directo desde el portal y una superficie mínima de ciento veinte (120) decímetros cuadrados por vivienda y no menor a cuatro (4) metros cuadrados. No es preceptiva la dotación de cuartos de basura por estar el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos en contenedores.

d) Cuarto de contadores: deberán tener una superficie mínima de cincuenta (50) decímetros cuadrados por vivienda y no inferior a dos (2) metros cuadrados. No son obligatorios.

e) Local trastero: de obligada disposición en el edificio siempre que existan más de quince (15) viviendas o unidades. Tendrá una superficie mínima de un (1) metro cuadrado por vivienda.

f) Local comunitario: de obligada disposición siempre que existan más de quince (15) vivienda o unidades. La superficie mínima será de dos (2) metros cuadrados por cada vivienda.

g) Garaje-aparcamiento: todo edificio destinado a vivienda/s o local/es deberá contar con garaje propio techado y acceso directo desde la vía pública e independiente del portal, con la superficie necesaria para cumplir los requisitos de dotación de aparcamiento establecidos en el apartado 8.1.6.3 del Anexo: condiciones generales de la edificación, de estas Normas Urbanísticas.

100. Condiciones para el uso residencial en residencia comunitaria.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación además, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

2. Salvo autorización expresa municipal en razón de la especificidad de la residencia comunitaria, este uso característico deberá ser siempre uso predominante de la parcela.

101. Usos compatibles con el uso residencial.

En las parcelas que el planeamiento califique como uso característico el residencial serán usos compatibles los siguientes:

a) En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, podrán ser usos compatibles:

- Industrial en la categoría de industria artesanal y de reparación.

- Comercial sólo en su categoría de local comercial y en las parcelas situadas en ámbitos de ordenación en que el PGO o su planeamiento de desarrollo lo permitan expresamente.

- Uso de Oficinas en su categoría de Despacho Profesional, anexo a la vivienda del titular.

- El Turismo Rural será compatible en los asentamientos rurales y agrícolas, y en las áreas de suelo urbano, siempre con las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística.

- Usos dotacionales y comunitarios, siempre que la actividad a desarrollar sea compatible con el uso residencial.

- El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

b) En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de vivienda colectiva, serán compatibles:

- Industrial en la categoría de industria artesanal y de reparación, en planta baja.

- Comercial en sus categorías de local comercial y centro comercial.

- Hostelería en la categoría de bares, cafeterías, pequeños restaurantes y restaurantes.

- El uso de oficinas en la categoría de despachos profesionales y local de oficinas, sólo admitidos en la planta baja y primera de la edificación.

- El uso de oficinas en la categoría de agrupación de oficinas sólo es compatible en la tipología de edificación abierta.

- Turismo en categoría hotelera de pensiones y hotel de Ciudad, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable.

- Usos dotacionales y comunitarios, de esparcimiento y espacios libres.

- El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

c) En las que el uso característico sea el residencial en la categoría de residencia comunitaria serán usos compatibles en la parcela, los mismos que se permiten para el uso característico de vivienda colectiva, salvo restricciones que puedan imponerse en función de la especificidad de la edificación.

Todo uso no declarado expresamente compatible respecto al uso residencial estará prohibido en la parcela en que este sea característico o permitido o autorizable de un tercero.

102. Condiciones de compatibilidad de los usos con el uso residencial.

1. Las pequeñas industrias y almacenes, definidas en los apartados de clase A), serán compatibles con el uso residencial siempre que no produzcan vibraciones molestas, humos ni malos olores y el nivel sonoro provocado sea inferior a 40 dB (A), y sin per-

juicio de la tramitación de licencia de apertura obligada como actividad molesta, y siempre que la ordenanza específica lo tolere, con limitación de potencia instalada de 15CV y que el motor de mayor potencia no supere 4 CV.

2. No podrá establecerse en suelo residencial ningún establecimiento que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB medido en escala A en cualquier punto de la vivienda más cercana, y en las condiciones de trabajo más desfavorable, con los huecos y ventanas abiertas tanto del establecimiento como de la vivienda.

3. No podrá establecerse en un edificio parcialmente destinado a viviendas ninguna actividad que produzca un nivel sonoro igual o superior a 45 dB (A) medido en la misma forma.

4. Las actividades susceptibles de producir malos olores, polvo, humos y vibraciones no podrán establecerse en áreas residenciales ni mixtas industriales-residenciales si no adoptan las medidas correctoras necesarias para evitar molestias al vecindario.

### Capítulo III. Usos primarios.

103. Definición de los usos primarios y asociados al medio rural.

Son usos primarios aquellos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación -salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

Estos usos son los propios del territorio rústico y el ejercicio de las actividades que comprenden implica la ejecución de intervenciones de transformación que, por tanto, serán siempre admisibles en las intensidades y características normales de la categoría concreta que se permita, siempre en base a criterios de sostenibilidad de los recursos empleados.

Estos usos primarios deben distinguirse, por su diferente intensidad, entre los que se realizan como actividad económica generadora de ingresos de aquellos dirigidos al autoconsumo.

#### 104. Categorías de los usos primarios.

Según la naturaleza de las actividades que comprenden, los usos primarios pueden incluirse en alguna de las siguientes categorías:

##### 1. Agrario.

1.1. Agrícolas: comprenden el conjunto de labores destinadas a la puesta en cultivo y explotación del

suelo con la finalidad de producción de alimentos y otras especies vegetales.

1.2. Ganaderos: comprenden el conjunto de actividades destinadas a la guarda, cuidado, alimentación, reproducción, cría, engorde y explotación de animales domésticos, tanto si se realizan en corrales e instalaciones especializadas, como en régimen de pastoreo.

## 2. Extractivos:

2.1. Minero: comprenden el conjunto de actividades minero extractivas consistentes en la retirada de materiales geológicos de su emplazamiento natural para su posterior aprovechamiento económico. No se incluyen en este uso las extracciones de recursos minerales cuando han sido extraídos como resultado de movimientos de tierra ejecutados para adecuar los terrenos al ejercicio de otros usos autorizados.

2.2. Hidrológico: se incluyen en este uso las extracciones y aprovechamientos de agua.

3. Forestales: son las actividades que se relacionan directamente con el aprovechamiento de los recursos de los bosques, tales como la obtención de madera y las de aprovechamiento y recolección de pinocha, leñas, horquetas, varas, zujes y horquetillas, plantas medicinales, setas o similares. Se incluyen también en esta categoría los usos apícolas consistentes en la colocación de colmenas para producción de miel.

4. Pesqueros y Acuicultura: se incluyen en esta categoría las actividades directamente relacionadas con el medio marino y con el litoral, tales como las pesqueras, las de marisqueo, y las acuícolas o de cultivo de animales o plantas marinos. La importancia de contemplar estos usos en un instrumento de ordenación urbanística viene dada por la incidencia que tienen sobre el litoral determinadas labores comprendidas en los mismos y porque algunas de tales actividades se realizan íntegramente en tierra. Los usos contemplados en esta categoría de actividades acuícolas distinguen entre las realizadas mediante instalaciones flotantes en el mar y las plantas de cultivos marinos situadas en el interior del espacio litoral.

## 105. Categorías del uso agrícola.

La división del uso agrícola en categorías del tercer nivel, se realiza desde la óptica de su relación con el territorio, por lo que tal clasificación está basada en las diferentes características e intensidades de las intervenciones de transformación que requieren las actividades comprendidas en este uso. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías del uso agrícola:

### Agrícola de medianías.

Es el ejercicio de la actividad agrícola en terrenos preparados de forma tradicional para el desarrollo de este uso y cuya intensidad productiva es moderada.

Las transformaciones del terreno derivadas de este uso podrán ser las que tradicionalmente se han realizado en la Isla, por lo que las intervenciones permitidas en esta categoría incluyen el abancalamiento y roturación del terreno y su vallado, siempre que las obras se adapten a las características del entorno (materiales, altura de muros, superficie de huertas, etc.), y las de remoción de ejemplares, plantación y recolección de cultivos, así como las obras de demolición, conservación y mejora de accesos, instalaciones, construcciones o edificaciones existentes, de conformidad con el régimen de la clase de suelo donde se implante y demás normativa de aplicación.

### Agrícola Intensiva:

Es el ejercicio de la actividad agrícola de producción intensiva, incluso la que se realiza con sistemas de cubrición de los cultivos, de conformidad con el régimen de la clase de suelo donde se implante y demás normativa de aplicación.

## 106. Categorías del uso ganadero.

El uso ganadero puede dividirse en categorías, lo que se realiza sobre la base de la relación con el territorio de las distintas actividades que comprende, dependiendo de las características e intensidades de cada una y de su incidencia en la transformación del territorio. En tal sentido, se señalan las siguientes categorías del uso ganadero:

### Pastoreo extensivo:

Es la actividad que se desarrolla mayoritariamente en el campo abierto, permitiendo a los animales desplazarse por amplias zonas y alimentarse de los pastos naturales; sin perjuicio de que se recojan en rediles.

El pastoreo no conlleva más intervenciones propias que las de conservación y, en su caso, mejora de instalaciones y construcciones existentes, así como las de ejecución de nuevos vallados, siempre con los métodos y formas de entorno y justificando su necesidad según las características de los rebaños.

### Ganadería estabulada familiar:

Es la actividad que se desarrolla en construcciones e instalaciones compatibles, con carácter general, con el uso agrícola en las fincas de cultivo e incluso con el uso residencial en asentamientos, según lo establecido en la legislación sectorial aplicable, en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico.

Este uso tiene asociadas como intervenciones propias las de los usos agrícolas tradicionales, así como construcciones e instalaciones, siempre que su objeto, características y dimensiones se limite estrictamente a las necesidades de las actividades ganaderas.

**Ganadería estabulada artesanal:**

Corresponde al ejercicio de las actividades pecuarias con un mayor grado de intensidad que el anterior nivel, pero sin alcanzar todavía las dimensiones suficientes para considerarse una instalación de tipo industrial. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría todas aquellas instalaciones que se establezcan en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Las intervenciones asociadas a este nivel de uso son las mismas que las del anterior, si bien pueden ser de mayor dimensión. Por tanto, se consideran compatibles en los mismos supuestos.

**Ganadería estabulada industrial:**

El ejercicio de la ganadería tiene carácter exclusivo o característico en la instalación, estando sometidas a mayores exigencias de funcionamiento. Se entienden, en principio, adscribibles a esta categoría todas aquellas instalaciones que se establezcan en el Plan Insular de Ordenación de Tenerife.

Se consideran intervenciones asociadas en el interior de las fincas ganaderas las que, siendo acordes con las características de la explotación, se definan en el preceptivo proyecto de explotación.

**107. Condiciones del uso extractivo-minero.**

Los usos extractivos mineros se prohíben expresamente, salvo cuando se asignan a ámbitos acotados con carácter temporal, de forma que el ejercicio de las intervenciones asociadas a los mismos se limita al plazo que se establezca en la autorización y, finalizadas estas, se debe proceder a la restauración de los terrenos para permitir el ejercicio de otros usos.

El ejercicio de las actividades comprendidas en este uso debe realizarse con absoluto cumplimiento de las disposiciones de la legislación sectorial y de las normativas del planeamiento insular y, en su caso, del sectorial competente para su ordenación, debiendo atenderse a cuantas medidas correctoras resulten de los estudios de impacto que sean exigibles.

**108. Condiciones de los usos pesqueros y acuícolas.**

Los usos y actividades pesqueras y acuícolas sólo se permitirán en los lugares y en las condiciones que expresamente establezcan los planes territoriales especiales o los planes especiales del litoral.

**109. Condiciones de implantación de los usos primarios.**

Las condiciones de implantación de los usos primarios son las que se derivan de la legislación sectorial aplicable, de lo determinado en esta Normati-

va según la clase y categoría de suelo, la tipología edificatoria, y el uso pormenorizado y específico en el que se desarrollen, así como de las directrices que establezca el planeamiento insular.

**110. Usos compatibles con los usos primarios.**

La compatibilidad de usos en cada una de las categorías de usos primarios son los derivados de las disposiciones contenidas en el Régimen Jurídico del Suelo Rústico, según la clase y categoría de suelo rústico de que se trate.

**Capítulo IV. Usos secundarios (industriales).****111. Definición y categorías del uso industrial.**

1. El uso industrial lo conforman los espacios destinados a las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes de consumo.

2. El uso industrial se clasifica en Industrias propiamente dichas, almacenes e industrias artesanales, estableciéndose las siguientes categorías:

1) Industrias (de transformación, elaboración y reparación).

Se clasifican en ligeras o pequeñas, medias, pesadas y especiales.

A) Industria ligera o pequeña: es aquella que se ubica en locales cuya superficie no exceda de 200 m<sup>2</sup>, ni su potencia total instalada de 15 CV y tenga acceso de vehículos de peso total, incluida carga inferior a 6 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho mínimo de 8 m contar con zona de carga y descarga y no estar clasificada como insalubre, nociva o peligrosa, no pudiendo existir más de una por edificio. A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

B) Industria media: es la que cuenta con una superficie de local entre 200 m<sup>2</sup> y 750 m<sup>2</sup>, una potencia total instalada entre 15 CV y 50 CV y acceso de vehículos de peso total, incluida carga, entre 6 y 10 Tm.

Deberán situarse en calles de ancho superior a 10 m y contar con zona de carga y descarga dentro del local.

A las clasificadas como molestas se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

C) Industria pesada: las que cuentan con local de superficie superior a 750 m<sup>2</sup>, con potencia instalada superior a 10 Tm. Deberán situarse en calles de an-



cho superior a 15 m y contar en su interior con zona de carga y descarga.

D) Industrias especiales: las que, sobrepasando o no los límites de superficie y potencia anteriores, deban estar situadas fuera de zonas urbanas por sus especiales características de molestia, peligrosidad, u otros, pudiendo ser por sus dimensiones, potencia y capacidad de carga de cualquiera de los tres tipos anteriores.

3. Las industrias medias y pesadas sólo se admiten en el interior de las zonas delimitadas como uso industrial, en las condiciones contempladas en los Capítulos XII y XIII del Título III: Condiciones de las Tipologías edificatorias de la presente normativa.

#### 2) Almacenes:

Serán aquellos destinados al depósito de mercancías para su distribución o venta posterior y se pueden clasificar en tres tipos:

A) Almacenes de hasta 100 m<sup>2</sup> de superficie, en bajos o sótanos de edificios. No podrán almacenarse productos que puedan estar clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras. Su uso es compatible con el residencial en las zonas en que así se determine.

B) Almacenes de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie, en bajos o sótanos de edificios vinculados a una actividad comercial desarrollada en el mismo. No podrán almacenarse productos de los clasificados como insalubres, nocivos o peligrosos. A los que almacenen productos clasificados como molestos se les exigirán las oportunas medidas correctoras.

C) Almacenes de entre 100 m<sup>2</sup> y hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta al mayor o distribución.

D) Almacenes de superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.

Estos dos últimos tipos no son compatibles con zonas residenciales, salvo en parcelas de uso específico de almacén o comercial, debiendo situarse en calles de más de 15 m de ancho, con zona de carga y descarga y aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles dentro de la parcela.

#### 3) Industria artesanal y de reparación.

La que corresponde a la realización de actividades de arte y oficios, de escasa entidad industrial o comercial, que por estar al servicio de la unidad vecinal, precisan estar enclavadas en edificios de uso residencial en viviendas o en sus cercanías, debiendo disponer de las medidas correctoras que le sean de aplicación. Esta categoría de uso industrial se llevará a cabo en talleres de artesanía o domésticos.

No podrán estar situadas en locales de más de 100 m<sup>2</sup>, ni producir un nivel sonoro superior a 45 dB. Sólo se podrán ubicar en plantas bajas o sótanos de los edificios, si estos tienen viviendas, o en cualquier planta si no las tienen y el uso de la zona lo permite.

Se clasifican en dos grupos:

a) Las que son totalmente compatibles con la actividad residencial en todas las zonas.

b) Las que no son compatibles con el uso residencial y que por su actividad y características sólo se pueden autorizar en ciertas zonas del término municipal.

#### 112. Condiciones de implantación del uso industrial.

1. Los usos industriales consistentes en transformación y elaboración sólo podrán instalarse en las parcelas en que conformen el uso característico o permitido en régimen de compatibilidad en las normas del ámbito de ordenación. Los almacenes o industrias artesanales, en aquellos casos en que su uso sea compatible con otros, deberán localizarse en planta baja, semisótano o sótano.

2. En ámbitos de ordenación con uso característico distinto al industrial, cualquier nueva construcción o edificación destinada a este uso, dispondrá de muros de separación con los colindantes dejando un espacio libre de ancho como mínimo de tres (3) cm, a fin de evitar contactos y transmisiones directas, debiéndose emplear un aislante térmico y acústico como relleno de esta cámara existente entre los muros colindantes.

#### 113. Usos complementarios al uso industrial.

1. Servicios higiénicos: los establecimientos industriales dispondrán de aseos independientes para los dos sexos que contarán como mínimo con un retrete, un lavabo y una ducha de acuerdo a las proporciones establecidas en el Reglamento sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.

2. Aparcamientos: los establecimientos de uso industrial de transformación y elaboración dispondrán de aparcamiento en el interior de la parcela razón de una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie techada industrial, distinguiendo entre plazas de automóviles y de camiones en función de la previsión de acceso a éstos. Los establecimientos industriales para Almacenes deben reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie según la actividad concreta del almacén y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia. Los talleres de artesanía reservarán suelo para una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos,

admitiéndose su localización al exterior de la parcela en las mismas condiciones del uso comercial.

3. Zona de carga y descarga: por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie techada, la parcela de uso industrial dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la misma, dentro o fuera del edificio, suficiente para estacionar un camión, con bandas perimetrales de un (1) metro.

#### 114. Condiciones ambientales.

1. Todo espacio de trabajo del local tendrá iluminación y ventilación natural complementada, si es necesario, con la artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de proyectos detallados de instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente en caso de incumplimiento.

2. Todos los paramentos interiores así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos y vibraciones cuyos niveles máximos se determinan en esta Normativa.

#### 115. Usos compatibles con el uso industrial.

Se consideran usos compatibles con el industrial los siguientes: residencial, comercial, de oficinas, dotacional educativo y/o cultural con las siguientes limitaciones:

1. Uso residencial: se permitirá el uso de viviendas sólo si estuvieran destinadas a personal encargado de la vigilancia y guardería de las diferentes industrias.

La superficie construida por cada vivienda no será nunca inferior a cincuenta (50) metros cuadrados, ni superior a ciento cincuenta (150). La superficie total destinada a vivienda no será superior al quince por ciento (15%) de la superficie total edificada. El número máximo de viviendas será de una (1) o dos (2) según sea el tamaño de la parcela inferior o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados. En este último caso, las viviendas se consideran como construcciones accesorias y podrán ubicarse en edificaciones independientes. En el caso de vivienda única se alojará en el bloque representativo con acceso independiente de la entrada general de oficinas.

2. Uso comercial: se limitará a pequeños comercios de exposición y venta de los productos industriales objeto de su actividad.

3. Uso de oficinas: se ubicarán siempre en el bloque representativo cuando estén directamente relacionadas con la industria establecida en la misma parcela, siempre que se haya aplicado esta tipología edificatoria. En caso contrario se ubicarán en el interior del volumen principal, preferentemente en segunda altura y, en todo caso, en un cuerpo claramente diferenciado de la actividad principal, de modo que se garantice (por razones de seguridad) la independencia de los movimientos de las personas que las utilicen respecto a los de los vehículos y/o la maquinaria.

4. Usos dotacional educativo y/o cultural: se permiten los locales para enseñanza profesional o actividad cultural, con excepción de los espectáculos públicos con fines lucrativos.

116. Gestión de los residuos generados por el uso industrial.

Los residuos generados por la actividad industrial (compatible), deberán ser debidamente gestionados, bien directamente o bien mediante un gestor autorizado, de conformidad con la legislación aplicable en la materia, ya que por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario.

### Capítulo V. Usos terciarios.

#### 117. Definición y categorías.

1. El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas y organismos, tales como, comercio al por menor y de gran superficie, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes usos característicos:

a) Comercio: cuando el servicio consiste en suministrar mercancías al público o prestación de servicios.

b) Hostelería y restauración: es el uso que tiene como fin realizar la actividad de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio espacio local.

c) Oficinas y despachos: corresponde a las actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este grupo actividades puras de ofi-

cina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

118. Condiciones generales de implantación de los usos terciarios.

1. Las edificaciones de uso comercial, de hostelería y de oficinas deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.

2. Los usos terciarios se admiten en las áreas o sectores en los que se determine expresamente en la ordenación pormenorizada de este Plan General de Ordenación o del planeamiento de desarrollo.

En el suelo rústico serán admitidos en las condiciones recogidas en el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

#### Sección 1º. Uso Comercial y de Hostelería.

##### 119. Categorías del uso comercial.

A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de comercio se distinguen las siguientes categorías:

a) Quioscos y comercios ocasionales: se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos.

b) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios, en los que se incluyen los destinados a exposición y venta, cuando la actividad comercial tiene lugar en una edificación destinada a almacenaje (Uso Industrial) en régimen de compatibilidad.

c) Centro comercial: si en una misma parcela se agrupan más de cinco (5) locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes, o aquellas parcelas en las que más del sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie techada es comercial, superando el máximo edificado de la categoría b).

d) Grandes superficies comerciales: si la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los mil (1.000) metros cua-

drados de superficie de venta. La instalación de grandes superficies comerciales quedará supeditada a la verificación y control de los impactos que pueda producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente en el entorno.

##### 120. Categorías del uso de hostelería.

A los efectos de su concreción en el espacio y en el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de hostelería se distinguen las siguientes categorías:

- Terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables, tales como quioscos de uso comercial.

- Bares: establecimientos con capacidad para un máximo de 25 personas sentadas, destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación.

- Cafeterías y pequeños restaurantes: locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.

- Restaurantes: locales destinados principalmente al servicio de comidas, cuya capacidad no supera las 500 personas sentadas.

- Grandes restaurantes: locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 500 personas.

##### 121. Condiciones de implantación del uso comercial y de hostelería.

1. La implantación del uso comercial y de hostelería compatible, dentro de la edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

2. Los quioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público y de la red viaria, mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el quiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.

3. Las categorías de local comercial, y de exposición y venta, bar, cafetería y pequeño restaurante se consideran usos compatibles de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en esta Normativa para cada caso.

4. Las categorías de centro comercial y restaurantes podrán asignarse como uso característico, o com-

patible, en parcelas pertenecientes a ámbitos de ordenación con cualquier uso característico, si bien el planeamiento de desarrollo deberá justificar la localización concreta de las mismas atendiendo a la creación de subáreas de actividad comercial, frente a plazas o calles peatonales, o ejes viarios de cierta importancia en la jerarquización del sistema viario, y demás consideraciones en orden a la estructura urbana y funcional.

5. Las categorías de grandes superficies comerciales y grandes restaurantes, será siempre uso característico de la parcela y, en consecuencia, su localización deberá estar fijada por el planeamiento o tramitarse como modificación del mismo y requerirá en ambos casos una justificación basándose en los criterios anteriores y a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que este uso pueda producir en el entorno sobre el tráfico, la estructura comercial y la funcionalidad de los demás usos.

6. Estos mismos criterios normativos serán de aplicación, en cada caso, para conceder licencias de apertura sobre usos comerciales y de hostelería.

122. Usos compatibles con el uso comercial y de hostelería.

Con carácter general y sin perjuicio de la normativa sobre actividades clasificadas, se consideran usos compatibles en parcelas que tienen como principal el comercial o de hostelería, los señalados a continuación, salvo que se determinen otras en la normativa de los instrumentos de planeamiento de desarrollo o en la Ordenanza Municipal de actividades clasificadas:

- Uso de oficinas, sólo es compatible en aquellos locales donde se lleva la administración de las empresas que exploten las instalaciones comerciales o de hostelería.

- Usos recreativos en cualquiera de sus categorías, cuando la regulación de los mismos contenida en estas Normas no lo imposibilite.

- Usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio de la instalación comercial o de hostelería, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad que se establecen en estas Normas.

- Quedan prohibidos expresamente los usos industriales, a excepción del almacenaje, y primarios.

- El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en estas normas.

- Los usos de comercial y de hostelería son compatibles entre sí de forma genérica.

123. Superficie de venta comercial.

1. La superficie de venta es la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficina, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. La superficie de venta no será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con vivienda alguna, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

124. Circulación interior en los espacios de uso comercial.

1. En los locales comerciales y de exposición y venta, todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual a un (1) metro, mediante rampas o escaleras.

2. En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.

3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.

4. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesiten por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este artículo, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

125. Altura libre de pisos.

La altura mínima de suelo a techo en plantas de uso exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas. En las plantas con otros usos, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

126. Aseos.

1. Todo uso comercial deberá contar como mínimo con un retrete y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de

venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.

2. Los servicios higiénicos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Los aseos de los centros comerciales podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

127. Aparcamientos y ordenación de la carga y la descarga.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados de superficie de venta. Se exceptúan del cumplimiento de esta ordenanza los comercios de las categorías b) y c) ubicados en el interior del casco urbano, en los que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.

2. Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.

128. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales de venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

Sección 2º. Uso de oficinas y despachos profesionales.

129. Categorías diferenciales dentro del uso de oficinas y despachos profesionales.

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso característico de oficinas se distinguen las siguientes categorías:

- Despachos profesionales: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.

- Local de oficina: local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, o análogos. En esta categoría, la superficie (incluyendo la de estancia del público) no superará 500 m<sup>2</sup> construidos. Se incluye en el concepto de oficina las salas destinadas a recepción y conferencias, además de aquellos otros servicios tales como guarderías.

- Agrupación de oficinas: despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.

- Edificio de oficinas: edificio de oficinas de una sola empresa que supera las dimensiones de los locales de oficinas.

130. Comunicaciones.

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

2. Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.

3. Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de oficinas.

131. Altura libre de pisos.

La altura libre mínima de suelo a techo de edificios de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientas sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

132. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

2. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número

y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

### 133. Aparcamientos.

Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

### 134. Condiciones de implantación del uso de oficinas.

1. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la tipología de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal o característico que señalan los Planos de Ordenación Pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.

2. Cuando los despachos profesionales se integren en viviendas particulares cumplirán las condiciones del uso residencial, siempre que la superficie destinada a oficinas no supere el treinta y cinco por ciento (35%) del total de la vivienda. En caso contrario, cumplirán las condiciones establecidas en la presente sección.

### 135. Usos compatibles con el uso de oficinas.

En las parcelas determinadas con uso característico de Oficinas por la ordenación pormenorizada, serán compatibles los siguientes usos:

- Comercial, en las categorías local comercial y centro comercial, cuando se ubiquen en planta baja.

- Hostelería, en las categorías de bar, cafetería-restaurante y restaurante, cuando se ubiquen en planta baja.

- Usos dotacionales, salvo que por su destino concreto resulten no autorizables según la legislación urbanística o sectorial aplicable.

### Sección 3º. Usos Turísticos.

#### 136. Definición.

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la

pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.

#### 137. Categorías del uso turístico.

1. El uso turístico el Término Municipal de Güímar se puede desarrollar, en las siguientes categorías:

**Hotelero:** edificios o edificaciones con acceso exclusivo para dicho uso y excluyente para otros, ocupando la totalidad o una parte independizada de un inmueble, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo.

**Turismo Rural:** se considera turismo rural todo inmueble de uso turístico que cumpla con las condiciones establecidas reglamentariamente para ser considerado como tal.

**Turismo especializado:** es el establecimiento hotelero que presta servicios de alojamiento turístico adaptados a un segmento específico y diferencial de la demanda y complementando con instalaciones para ofertar tal especialidad (turismo deportivo, terapéutico, de naturaleza, etc.)

**Campamento turístico:** es el espacio delimitado y acondicionado para su ocupación temporal con albergues fijos o móviles (tiendas de campaña, caravanas o similares) transportados por el turista y retirados al acabar su estancia, para disfrutar de la convivencia vacacional al aire libre, y en el que pueden existir edificaciones de pequeña superficie para servicios complementarios (recepción, baños, vestuarios, bar, cocina, alojamiento de personal, etc.) y otras instalaciones permitidas por la normativa sectorial.

2. El uso turístico hotelero en este municipio puede presentarse en las siguientes categorías, según los productos turísticos y las definiciones que de los mismos contiene la normativa turística que las regula:

- Hotel de ciudad.

- Pensiones.

3. El uso de turismo rural puede presentarse en cuanto a los usos específicos o del tercer nivel, en las siguientes categorías de productos turísticos, según las características físicas y de forma de uso de los inmuebles:

• Casas rurales:

Edificaciones de arquitectura tradicional canaria, o de excepcional valor arquitectónico, localizadas en suelo rústico o, excepcionalmente, en cascos urbanos de valor histórico-artístico en las que se presta el servicio de alojamiento temporal en régimen extra-hotelero, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

• Hotel Rural:

Establecimiento consistente en un edificio, que reúna las características tipológicas o de interés histórico-artístico definidas en el apartado anterior en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo una única unidad de explotación, de acuerdo a las condiciones establecidas en la ley sectorial de aplicación.

4. El uso de turismo especializado puede presentarse también, en cuanto a los usos específicos, en diversas categorías de productos turísticos, según las características de los servicios ofertados.

Entre otras, pueden distinguirse las siguientes categorías: turismo de naturaleza, deportivo, terapéutico, cultural, etc.

El uso de turismo especializado de naturaleza debe entenderse como aquel que se realiza en establecimientos en los que se prestan servicios de alojamiento complementados con el disfrute de los entornos de valor natural, en emplazamientos aislados de actividades humanas y núcleos de población. En esta categoría se incluyen el turismo en edificaciones, construcciones e instalaciones de dominio público destinadas al desarrollo de actividades científicas, docente y divulgativas relacionadas con los Espacios Naturales Protegidos, como uso complementario de alojamiento temporal si fuere preciso (artículo 67.5.a) del TRLotc-Lenac).

En función de las características físicas y de forma de uso, los establecimientos turísticos de naturaleza pueden ser de dos tipos:

- Refugios: edificios de pequeñas dimensiones, destinadas sólo a albergar bajo techo a excursionistas, y que no disponen de ningún servicio que requiera personal (salvo el de guardería).

- Hoteles de naturaleza: establecimiento hotelero que, con los servicios propios de este régimen de explotación, se sitúan en entornos de valor natural, fuera de núcleos de población, a fin de ofrecer como actividad complementaria principal el disfrute pasivo de la naturaleza.

138. Condiciones de implantación del uso turístico.

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por este Plan General.

139. Condiciones de implantación para Turismo Rural.

1. Los usos turísticos de las categorías de turismo rural vinculado a actividades propias del medio rural, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en esta Normativa, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística.

2. La implantación y puesta en explotación de establecimientos de turismo rural se vincula a la recuperación de un patrimonio edificado situado en núcleos, asentamientos o entornos de carácter rural y a la consiguiente revitalización económica mediante actividades de servicios que complementen las tradicionales.

3. Sólo se admitirá la puesta en explotación de establecimientos de turismo rural o la ejecución de intervenciones dirigidas a tal finalidad, en los supuestos y situaciones que expresamente se permiten en la normativa sectorial de este uso específico, siempre que se cumplan las condiciones de esta Normativa.

4. En los proyectos de turismo rural deberá cumplirse con las condiciones de admisibilidad señaladas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable, admitiéndose la ampliación de las edificaciones existentes o las nuevas construcciones en los casos que así determine y autorice.

5. La capacidad máxima alojativa de los establecimientos de turismo rural es la que se establece para cada categoría en la normativa sectorial aplicable.

6. La superficie de la parcela o finca rústica a disposición de los clientes alojados en el establecimiento rural que en ella se sitúe no será inferior a la que resulte de las obras de reutilización o rehabilitación y/o eventual ampliación de inmuebles existentes, siempre que la parcela vinculada permita resolver los requisitos propios de la instalación. Sólo se admitirá la exclusión de parte de la finca del uso turístico (por segregación o cualquier otro procedimiento) si la superficie que resta es como mínimo igual al producto del número de plazas por 100 m<sup>2</sup>.

140. Condiciones de implantación para Turismo Especializado.

1. Los usos turísticos de las categorías de turismo especializado vinculado a actividades propias de la naturaleza, sólo se admitirán en lugares o entornos relacionados por su propia definición, sin perjuicio de las condiciones que para los mismos se establecen en esta Normativa, en el planeamiento territorial o en la legislación sectorial turística.

2. Los establecimientos turísticos especializado de naturaleza han de emplazarse necesariamente en en-

tornos de suelo calificados como protección ambiental, siempre que tales valores permitan la ubicación en dichos espacios de instalaciones y actividades de estas características sin menoscabo del objeto que se protege. Por ello, la implantación de estas actividades sólo es admisible como recurso o acción coadyuvante a las medidas de protección y conservación del lugar de que se trate.

3. El uso turístico de naturaleza se implantará preferentemente en edificaciones existentes, adaptándolas mediante obras de rehabilitación y ampliación, primándose aquéllas de mayor calidad e interés arquitectónico. Sólo se admitirán establecimientos de nueva planta de forma excepcional si en el entorno no hay edificaciones aptas para destinarse a tales usos y se prevé en un instrumento de ordenación.

4. Sólo se admitirá la implantación de Turismo de naturaleza si se justifica expresamente que su ejecución, con los compromisos que se fijen y en base a las obligaciones de restauración y conservación del espacio natural, resulta de interés y no supone un riesgo potencial contrario a la protección de sus valores naturales.

5. De forma previa a la licencia o autorización se establecerá un compromiso entre el promotor y la Administración donde se fijará la contribución de aquel a los programas de conservación y protección ambiental. Se emplazarán en fincas accesibles desde un camino o pista públicos existente. El acceso desde la red de carreteras y el resto de infraestructuras de servicios necesarias correrán a cargo de la promoción.

6. Los refugios sólo se podrán emplazar en zonas accesibles desde la red pública de senderos, de modo que sean instalaciones complementarias de la actividad excursionista. Los refugios -salvo que se dispongan en edificaciones previamente existentes- no podrá tener superficie edificada mayor de 100 m<sup>2</sup> en una sola planta de altura.

#### 141. Condiciones de implantación para los Campamentos de Turismo.

Se establecen las siguientes condiciones particulares para los Campamentos de Turismo, sin perjuicio del cumplimiento de la Orden de 28 de julio de 1966 por la que se regula la ordenación turística de los Campamentos de Turismo y del Real Decreto 2.545/1982, de 27 de agosto, sobre Creación de Campamentos de Turismo (Campings) (B.O.E. nº 242, de 9.10.1982):

1. Los campamentos de turismo ocuparán recintos perfectamente delimitados mediante cerramiento en todo su perímetro, salvo en los lindes en que fuera innecesario, que deberán integrarse en las características del entorno y cumplir con las condiciones generales de los cerramientos en suelo rústico. La su-

perficie mínima de la finca dedicada a campamento de turismo será de una hectárea, no computándose a estos efectos los terrenos con pendiente media mayor del 30%.

2. La capacidad alojativa máxima de un campamento de turismo expresada en parcelas para tiendas de campaña o albergues móviles o fijos, indistintamente, no superará las 30 plazas por hectárea, sin perjuicio de mayores limitaciones por la normativa sectorial turística. Además de esta limitación general, se respetarán las derivadas de las dimensiones de las distintas partes constitutivas del campamento. Para computar la capacidad alojativa de un campamento de turismo en número de plazas se considerará el parámetro de cuatro plazas por parcela alojativa, sean de tiendas de campaña o vehículos, salvo que en el proyecto de la explotación se justifique pormenorizadamente otra forma de cálculo.

3. Los campamentos de turismo se zonificarán para ordenar los distintos tipos de actividades, separando las dedicadas al alojamiento, las destinadas al estacionamiento de vehículos y las edificaciones e instalaciones de servicio a los usuarios. Toda la extensión del campamento estará tratada y adecuada a su finalidad, con soluciones diferenciadas para cada zona funcional. En todo caso, predominará en la imagen perceptual las masas vegetales, entre las que habrá suficientes árboles de fuste, visibles desde el exterior.

4. Respecto a cada una de las zonas funcionales se respetarán los siguientes criterios:

a) Las zonas de acampada de albergues móviles (tiendas de campaña o vehículos) se dividirán en parcelas perfectamente delimitadas por separaciones vegetales o similares.

La superficie total de estas zonas (incluyendo los viales interiores de acceso a las parcelas) no superará el 50% de la total de la finca del campamento, excluida la del aparcamiento. En cada parcela se dispondrá un solo albergue móvil y será accesible directamente a través de los viarios interiores del campamento, sin necesidad de atravesar otras parcelas.

b) Las edificaciones permanentes destinadas a servicios para los usuarios tendrán una altura máxima de una planta y una dimensión máxima de 500 m<sup>2</sup> en planta. La superficie total edificada de estos inmuebles no superará el coeficiente de 0,1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

c) Las zonas de aparcamiento se localizarán en los espacios del campamento de turismo adyacentes al viario de acceso, de modo que se minimicen las molestias de los vehículos sobre los espacios de estancia. Todo campamento de turismo dispondrá de tantas plazas de aparcamiento como la suma del número de parcelas de tiendas de campaña y albergues fijos.



d) Los viales interiores del campamento se distinguirán, en su tratamiento y distribución, según las zonas a las que den servicio. En cualquier caso, toda parcela deberá contar con acceso para vehículos de emergencia.

5. Los campamentos de turismo contarán con los niveles de infraestructuras y servicios que se exijan en la reglamentación turística de aplicación, garantizándose el suministro de agua potable, electricidad y alumbrado, tratamiento y evacuación de aguas residuales y basuras, y comunicación telefónica. Las parcelas destinadas a la acampada en albergues de vehículos, en albergues fijos dispondrán de tomas individuales de agua y electricidad.

#### 142. Usos compatibles con el uso turístico.

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes apartados de este artículo, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa de los instrumentos de planeamiento remitido o de desarrollo, y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. Se consideran compatibles las categorías comerciales de quioscos y local comercial.

3. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas.

4. El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, según las condiciones particulares establecidas en esta Normativa.

5. Los usos de hostelería se admiten en todas sus categorías, con las mismas condiciones y limitaciones señaladas para su compatibilidad con los usos residenciales.

### Capítulo VI. Usos dotacionales o comunitarios.

#### 143. Definición y clasificación.

1. Son usos dotacionales o comunitarios (de ahora en adelante uso/s dotacional/es) los que prestan a la población servicios de índole colectiva o general, así como usos y servicios públicos básicos para la vida colectiva.

2. Los usos dotacionales pueden materializarse en forma de Equipamientos, Dotaciones o Sistemas Generales, dependiendo de que la prestación del servicio sea como necesario, básico o esencial, desde punto de vista de la ordenación estructural o pormenorizada del ámbito dónde se pretenda implantar.

3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como de titularidad y uso pública o de privada, y sin perjuicio de que el servicio se preste di-

rectamente por la Administración Pública o indirectamente mediante la gestión de los mismos.

#### 144. Categorías de los usos dotacionales.

1. A los efectos de su pormenorización zonal y, en su caso, de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de usos dotacionales o de equipamientos:

- Docente (DOC): que comprende la formación de la población mediante la impartición de enseñanzas regladas en el marco oficial vigente.

- Cultural (CUL): que comprende la conservación, exhibición y transmisión del conocimiento (museos, bibliotecas, salas de difusión cultural, de exposición, etc.).

- Sanitario (SAN): que comprende la prestación de asistencia médica y servicios sanitarios, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- Asistencial (ASI): que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales (clubes, tanatorios, locales de asociación de vecinos, etc.).

- Deportivo (DEP): cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

- Administración Pública (ADM): espacios en los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstas. Se incluyen las dependencias del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Ayuntamiento, las de administración de justicia, los centros oficiales, las oficinas de correos, etc.

- Defensa, Seguridad y Mantenimiento (DEF): dependencias en que se concentran servicios destinados a asegurar la salvaguarda de las personas y los bienes. Se incluyen los cuarteles, las dependencias centrales de las fuerzas de orden público, parques de bomberos, los servicios de obras municipales, de limpieza, jardinería, etc.

- Otros usos dotacionales: las dotaciones que no tengan cabida en ninguna categoría anterior por su definición:

• Centros religiosos (REL): espacios dedicados a la celebración de culto y servicios religiosos.

• Centros de visitantes: edificios que prestan servicios de interpretación e información sobre los recursos naturales.

• Mercados y centros de comercio básico: espacios en que se almacenan y distribuyen bajo titularidad

control de la Administración Pública aquellos elementos y otros productos básicos, a fin de garantizar el aprovisionamiento de la población, tales como mercados de abastos, mataderos, etc.

- Cementerios (CE): espacios destinados a enterramiento de restos humanos.

- Dotación o equipamiento comunitario (EQ): reserva de suelo de titularidad pública o privada para uso dotacional o de equipamiento no definido en el planeamiento, susceptible de ser utilizado en cualquiera de las categorías señaladas en el artículo anterior, dependiendo de las necesidades y demandas de la población. Será de aplicación a esta categoría de uso dotacional, las determinaciones o parámetros del uso al que definitivamente se destine, establecido por el presente PGO.

#### 145. Condiciones de implantación.

1. Las condiciones que se señalan para los usos dotacionales o comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello, representándose su localización, vinculante en unos casos e indicativa en otros en fichas y planos de ordenación de PGO debiendo establecerse su forma definitiva en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Serán también de aplicación en las parcelas que, sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a este uso por estar permitido en las normas del ámbito de ordenación correspondiente.

2. En las parcelas destinadas a usos dotacionales, además del uso característico se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación expresa del uso residencial. Los usos dotacionales son compatibles entre sí.

3. Si se disponen construcción e instalaciones deportivas en edificaciones con distinto uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en el ámbito de ordenación en que se localicen.

4. A las parcelas dotacionales se les asignará un índice mínimo de edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el uso docente y cultural y de 0'10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el equipamiento deportivo de cesión. Además en los espacios libres de uso público también se tolerará una pequeña edificabilidad que no excederá de 0'08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> destinada a posibilitar la construcción de quioscos y pequeñas edificaciones propias de estos espacios.

#### 146. Condiciones del cambio de uso dotacional.

1. No podrá cambiarse el uso de ningún uso dotacional existente, sea público o privado, sin mediar la conformidad municipal que corrobore que su creación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

2. De ser procedente el cambio, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio o parcela que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en el ámbito de ordenación en que se encuentre.

- b) Si el uso es exclusivo se cumplirán las mismas condiciones salvo que el uso original fuera:

- Educativo, sanitario, asistencial o religioso, que sólo podrán ser sustituidos por otro uso dotacional, a excepción del religioso.

- Cultural, que solo podrá ser sustituido por otro uso cultural.

- Deportivo, que sólo podrá ser sustituido por uso de espacios libres públicos.

#### 147. Usos complementarios.

1. Todo uso dotacional dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada útil ubicadas en la zona, que se incrementarán en los casos siguientes:

- a) En el uso dotacional que supongan concentración de persona al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto para el religioso en el que bastará una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

- b) En el uso dotacional sanitario al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas, si las hubiera.

- c) En los mercados de abasto y centro de comercio básico al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. En el educativos que se dispusieran en los edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio, pública, capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3. Los mercados de abastos y centro de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancía, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

## 148. Uso dotacional educativo.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso educativo, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente. Sin perjuicio de lo indicado, se cumplirán las siguientes:

a) Salvo casos muy justificados, los terrenos que hayan de destinarse a al uso educativo cumplirán las mismas condiciones de topografía que se exigen a los parques urbanos, serán preferentemente colindantes con estos y tendrán una superficie mínima igual a diez (10) metros cuadrados por alumno.

b) Salvo peculiaridades justificadas a juicio de la Administración, el uso educativo de titularidad privado cumplirá las mismas condiciones que el público.

## 149. Uso dotacional cultural.

Cumplirán las condiciones que fijan en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente; además de las establecidas en esta Normativa en los aspectos de aplicación para los usos comerciales.

En todo caso, y cuando se trate de una edificación, construcción, instalación o lugar con valor etnográfico o arquitectónico, se estará en cuanto a sus intervenciones a lo dispuesto en esta Normativa en cuanto a "Patrimonio Histórico".

## 150. Uso dotacional sanitario y asistencial.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas al uso sanitario y asistencial, de titularidad públicas o privadas, en cuando a sus determinaciones y parámetros se estará a lo determinado en la legislación sectorial en la materia, así como a las normas e instrucciones exigibles por la administración competente.

2. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, en edificaciones, construcciones e instalaciones destinadas a otros usos, sólo podrá implantar el uso sanitario en planta baja, y en primera sólo cuando esta esté unida al local de planta baja por acceso propio e independiente. Se exceptúan los consultorios profesionales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados, que se registrarán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.

## 151. Uso dotacional deportivo.

1. Se registrará por las normas específicas de cada ámbito de ordenación, y en concreto las siguientes, en

las parcelas que se destinen al uso dotacional deportivo:

- La ocupación máxima no superará el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las construcciones e instalaciones incluso las descubiertas y deberá destinarse, al menos, un veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado.

- La altura máxima será la que requiera el carácter de la construcción e instalación sin superar la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. El planeamiento de desarrollo debe especificar claramente el la titularidad pública o privada, así como su naturaleza de dotación o equipamiento (de conformidad con las definiciones contenidas en el Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados en el TRLotc-Lenac), de las parcelas con este uso, así como distinguir entre instalaciones abiertas, techadas o mixtas.

3. En el ámbito del suelo urbano del Polígono Industrial Valle de Güímar, el uso dotacional deportivo participa de las características generales de las zonas verdes en cuanto a su uso público pero no, en lo concerniente a su dominio. Se autoriza en ellas la construcción de instalaciones deportivas de cualquier clase, sin que ello pueda suponer merma de dicho carácter de uso público. En el caso de construirse pabellones deportivos cubiertos éstos no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela ni emerger más de catorce (14) metros del punto de la rasante más alta de las vías que limitan con aquélla.

Las separaciones de las edificaciones, cualesquiera que fuesen sus tipologías, se retranquearán una distancia mínima de cinco (5) metros con respecto a todos los linderos de la parcela.

## 152. Uso dotacional de Administración Pública.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades a considerar dentro de la categorías de Oficinas, cumplirán las condiciones que el PGO establece para éstas.

## 153. Uso dotacional para la defensa, seguridad y mantenimiento.

Cumplirán, según la naturaleza de l establecimiento del servicio, las normas de los usos a que sean asimilables y todas las disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

## 154. Otros usos dotacionales.

## 1.- Para Centros religiosos

En las parcelas que se destinen al uso religioso, la superficie destinada a actividades complementarias,

incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrán alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a éste.

## 2.- Mercados y centros de comercio básico.

Los mercados cumplirán las condiciones que para los mismos establezca el Ayuntamiento y además, las correspondientes al Uso Comercial contenidas en esta Normativa.

## Sección 1º. Uso de Esparcimiento.

### 155. Categorías de uso de esparcimiento y espacios libres.

El uso de esparcimiento y espacios libres de uso público comprende los terrenos abiertos y libres de edificación, con elementos vegetales o con otro tratamiento urbanístico, destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar el ambiente urbano, aislar vías de tránsito, permitir los juegos infantiles, práctica deportiva con instalaciones de escasa entidad, etc., donde se incluyen las siguientes categorías diferenciadas:

a) Parque urbano: que corresponde a los ámbitos, zonas o espacios destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Espacios libres: que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

c) Áreas ajardinadas: que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

d) Espacios de protección: son ámbitos no aptos para la edificación que deben mantenerse en estado natural, dado el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano, sin que pueda tener la consideración de ninguno de los otros mencionados.

e) Áreas libre de edificación: son ámbitos o áreas, tanto grafiados como no, tales como los barrancos, acantilados, cerros y otros accidentes topográficos, cuya pendiente media exceda del 30%. Además se considerarán como tal aquellos que sean de uso público independientemente de la clasificación del suelo y del régimen de titularidad a la que esté sometido, destinados a facilitar y mejorar la accesibilidad a edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la entrada en vigor del presente PGO.

Se consideran de igual modo aquellas zonas no susceptible de ser considerados como Espacio Libres al

carecer de dimensión o características topográficas suficientes para ello.

### 156. Parques urbanos.

1. Los parques urbanos tendrán superficies del orden de una (1) Hectárea y en ellos primarán los elementos vegetales y árboles de especies autóctonas sobre las correspondientes propiamente a la urbanización.

2. Podrá disponerse edificación sólo para usos recreativo y cultural con una ocupación máxima del dos por ciento (2%), de la superficie total y sin rebasar la altura media del arbolado cercano y nunca más de cinco (5) metros. Así mismo se podrá tolerar la implantación de quioscos, sin que la superficie de estos sumada a la anterior pueda superar el 4% de la superficie total.

3. Los parques urbanos podrán contar con juegos infantiles y áreas de deporte no regladas, recomendándose la presencia de agua en, al menos, un uno por ciento (1%) de su superficie (fuentes, estanques).

### 157. Espacios Libres.

1. Los espacios libres se diseñarán priorizando los elementos ornamentales y áreas de estancia.

2. Dispondrán de áreas de juegos y recreo para niños, y en lo posible, de cuantos elementos puedan contribuir al más pleno uso recreativo de los mismos, de conformidad con lo que se establece en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Estatal.

3. En esta categoría, si bien la proporción de jardinería es pequeña, se incluyen aquellas áreas, altamente pavimentadas con tratamiento propio de la plaza tradicional: a las que se les asignará una pequeña edificabilidad destinada a quioscos y servicios complementarios, del uso principal.

### 158. Áreas ajardinadas.

Se diseñarán atendiendo a la función urbana que deben cumplir y a los requisitos que la misma conlleve, bien de acompañamiento del viario, bien de mejora de la imagen ambiental, etc.

159. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

## Capítulo VII. Usos de infraestructuras.

### 160. Definición y categorías de los usos de infraestructura.

Los usos de infraestructuras son las instalaciones que proveen servicios básicos para la organización del territorio.

Dentro del uso de infraestructuras se distinguen las siguientes categorías:

- Infraestructuras hidráulicas:

Abastecimiento: comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: galerías y pozos de extracción de agua subterránea, tomaderos, pequeñas presas de barrancos, canales de derivación, presas y embalses de almacenamiento y regulación, balsas de depresiones naturales del terreno acondicionadas artificialmente, estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, desaladoras, conducciones agrícolas y urbanas, etc.

Saneamiento: comprende las construcciones e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, emisarios submarinos, etc.

- Infraestructuras de energía:

Comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la producción de la electricidad, incluyendo las construcciones e instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad.

A título meramente enunciativo se señalan las siguientes permitidas: central extensiva de producción de energía renovable en la que se emplazan elementos para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, hidráulica, geotérmica, etc.), central de energía de pequeñas dimensiones y capacidad para la transformación de energía de fuentes naturales y su aprovechamiento en usos específicos, generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

- Infraestructuras de telecomunicaciones:

Construcciones e instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

- Infraestructuras de gestión residuos:

Construcciones e instalaciones destinadas a la gestión de residuos establecidas únicamente en la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias así como la legislación a nivel estatal o comunitario, tales como Vertederos, Puntos Limpios, Plantas de Transferencias, y Complejos Ambientales.

- Infraestructuras viarias:

Construcciones e instalaciones para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de los usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir -entre otras- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias:

- Autopistas y autovías: vías destinadas a la circulación exclusiva y rápida de vehículos en altas intensidades de tráfico que cumplan las condiciones establecidas en la legislación vigente de carreteras.

- Carreteras: viarios para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación canaria de carreteras.

- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructurantes de las tramas, que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.

- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.

- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a períodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.

- Vías de tráfico especializado: infraestructuras viarias reservadas para el tránsito exclusivo de vehículos a motor de características especiales, sobre todo los de transporte público de personas y mercancías.

- Caminos rurales: vías que discurren por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.

- Pistas: vías relativamente ajustadas a la topografía y con ancho medio no mayor de 5 metros, cuya función es configurar la red secundaria de acceso a los usos rústicos del territorio (forestales, agrarios, ganaderos, etc.), admitiendo circulación restringida de vehículos a motor.

- Senderos: vías por las que no debe ni, generalmente, puede circular un vehículo a motor, dado que discurren de forma ajustada a la topografía del terreno.

• Infraestructuras de transporte:

1.- Transporte por carretera.

- Aparcamientos:

Construcciones e instalaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.

- Estación de Transporte:

Construcciones e instalaciones adaptadas para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que per-

manezcan estacionados mientras están fuera de servicio, en reparación, o en situación de espera y admisión de viajeros o de carga de mercancías.

En tales espacios confluyen las líneas de transporte público, por lo que tiene carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (puestos de venta, bares, etc.) y necesarios para dicha actividad (oficinas).

- Estación de Servicio:

Construcciones e instalaciones, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a estos. En cualquier caso, deberá atenderse a las condiciones establecidas en esta Normativa y en la legislación sectorial aplicable.

- Áreas de Servicio:

Son áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras y/o vías diseñadas especialmente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de los vehículos y personas que transitan por ellas, en las que se pueden incluir conjunta o separadamente estaciones de suministros de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar seguridad y comodidad. En cuanto a las condiciones particulares se estará a lo que dispuesto en la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias.

2.- Transporte Ferroviario.

Construcciones e instalaciones adaptadas para servir al servicio de transporte ferroviario de carácter supralocal.

• Infraestructuras portuarias:

1. Las infraestructuras portuarias son las construcciones e instalaciones para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas.

2. El uso de infraestructura portuaria comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones

que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de acuerdo a la legislación sectorial.

3. Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías admitidas por este Plan General:

- Puerto pesquero.
- Puerto deportivo.
- Varaderos y similares.

161. Condiciones generales de admisibilidad de las infraestructuras.

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en esta Normativa y en el planeamiento insular o territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.

2. Toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquellas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.

3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.

4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquellos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

5. Con carácter general, para la totalidad de las Infraestructuras, sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la implantación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

6. El entorno de las infraestructuras, así como las edificaciones, construcciones e instalaciones que constituyen las mismas recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del lugar donde se enclaven.

7. En todos los proyectos de infraestructuras debe presentarse un análisis de las alternativas posibles entre las que, si existiera deberá contemplarse aquellas en las que su trazado o ubicación no afecten a áreas protegidas o, en su defecto, afecten a estas áreas en las zonas de menor valor relativo y donde la incidencia ambiental y paisajística sea menor.

8. En todo caso, todas aquellas infraestructuras consideradas como sistemas generales, deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

- En cuanto a las infraestructuras hidráulicas:

Se deberá adoptar la solución en cuanto a las aguas fecales, de eliminación de los pozos negros y el desarrollo de la red de saneamiento municipal, incluyendo las depuradoras pertinentes.

- En cuanto a las infraestructuras viarias:

a) se respetarán estrictamente, la línea de edificación fijadas por la legislación de Carreteras, de conformidad con lo dispuesto en "Regímenes Específicos del Suelo: Bienes de Dominio Público y sus Zonas y Servidumbres" en cuanto al capítulo relativo a "Carreteras" en la ordenación estructural del PGO, que se asumirán como mínimas en la redacción de Planes Parciales ó Especiales en su caso.

b) Las líneas que delimitan las infraestructuras viarias en los Planos de Alineación y Rasante indican la magnitud y disposición del suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones los instrumentos de desarrollo del PGO. (Plan Parcial o Especial, en su caso) señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas. En ningún caso, estos instrumentos de desarrollo no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria establecida en el PGO. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los Planos de Ordenación del PGO y resolver el enlace de la red básica con el resto. En suelo urbano consolidado, estas precisiones deberán hacerse mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales.

c) En la ejecución de las Infraestructuras viarias, se evitarán los taludes de grandes proporciones, tanto horizontales como verticales, siendo más idónea la construcción de muros de piedra seca, o de hormigón armado, revestido con mampuesto de piedra

vista. En cualquier caso, deberá realizarse un tratamiento paisajístico de todos los taludes y desmontes, así como garantizar su mantenimiento.

El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje. En el caso de aquellas alineadas a vial sobre aceras, se preverán alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de las mismas en su mayor desarrollo.

Deberán incorporarse al proyecto de infraestructuras viarias, cuando las condiciones técnicas de la vía lo permitan, los apartaderos, las vías de borde peatonales, las plantaciones a borde de carretera con especies resistentes y, a ser posible, autóctonas y del mismo piso de vegetación que la vía atraviesa.

- En cuanto a las Infraestructuras de Telecomunicaciones:

a) El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial, a la legislación en materia de Actividades Clasificadas, así como las condiciones ambientales establecidas en las presentes normas.

b) Las infraestructuras de telecomunicaciones se realizarán en canalizaciones subterráneas cuando se utilice el cable como medio de transmisión. Para el resto de las infraestructuras en materia de telecomunicaciones, las construcciones e instalaciones y/o tendidos telefónicos se ubicarán en lugares donde se cree el menor impacto ambiental posible, criterio que se seguirá en caso de sustitución de los preexistentes.

c) En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficiente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública. En tal sentido, dichas instalaciones se prohíben en los ámbitos de suelo urbano, urbanizable y en asentamientos rurales.

En cuanto a las Infraestructuras Energía y Viarias, los tendidos eléctricos subterráneos, se realizarán en canalizaciones subterráneas, utilizando para ello, si existiese los márgenes de la infraestructura viaria. En caso de intervenciones sobre tendidos preexistentes, los mismos deberá realizarse canalizando las mismas.

## Capítulo VIII. Usos recreativos.

### 162. Definición de los usos recreativos.

Son usos recreativos aquellos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

### 163. Categorías pormenorizadas de los usos recreativos.

Los usos recreativos se dividen en categorías pormenorizadas según el grado de incidencia en el medio o de transformación del territorio que implica el ejercicio de las actividades que comprenden y las condiciones en que se llevan a cabo. Tales categorías pormenorizadas son las siguientes:

#### 1. Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, alguno de los propios del suelo rústico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.

#### 2. Esparcimiento y ocio en espacios adaptados:

Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, aunque hayan sido preparadas para acoger permanentemente o habitualmente su ejercicio, las afectaciones a los terrenos no son significativas y se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

#### 3. Esparcimiento y ocio en espacios edificados:

Comprenden actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados exclusivamente a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo. Tales edificios pueden integrarse en las tramas urbanas o implantarse a través de actuaciones en suelo rústico, cuando así lo permita este PGO y no lo prohíba expresamente la legislación urbanística o, en su caso, el planeamiento insular, sectorial o territorial.

#### 4. Esparcimiento y ocio en complejos recreativos:

Comprende las actividades desarrolladas en áreas de gran dimensión y cuyas instalaciones poseen características singulares en cuanto a su destino y a su capacidad de acogida de asistentes.

### 164. Categorías de los usos recreativos.

#### 1. Categorías del esparcimiento en espacios no adaptados.

Los usos de esparcimiento en espacios no adaptados, por su propia naturaleza, no conllevan el ejercicio de ninguna intervención de transformación. Sin embargo, a efectos de regulación diferenciada de sus condiciones de implantación y de admisibilidad sobre terrenos concretos, cabe distinguir al menos tres categorías, según las características del ejercicio de estas actividades:



- Esparcimiento elemental:

Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos.

Pueden citarse, entre otras, las siguientes actividades: la contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, pasar la noche al raso sin tienda de campaña, baño, etc.

- Esparcimiento con equipo ligero:

Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado.

No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público.

Se señalan, entre otras, las siguientes actividades: paseos ecuestres, bicicleta de montaña, acampada, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc.

- Esparcimiento con vehículos de motor:

Comprende las actividades deportivas y de ocio realizadas individualmente o en pequeños grupos, sin asistencia de público, y para cuyo ejercicio se utilizan vehículos a motor.

- Esparcimiento con asistencia de público:

Comprende cualesquiera de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizada y con asistencia de público.

Entre otras, se pueden señalar las siguientes actividades: regatas de vela o de embarcaciones a motor, campeonatos de natación en mar abierto, de surf o windsurf, carreras de campo a través, competiciones de vehículos a motor (rallys), carreras de ciclistas, campeonatos de juegos deportivos en playas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.

2. Categorías del esparcimiento en espacios adaptados.

Los usos de esparcimiento en espacios adaptados se dividen en categorías dependiendo de las características de las actividades para cuyo ejercicio se adapta el espacio, y las dimensiones e intensidades de transformación del medio que implican.

Entre estas categorías se distinguen las siguientes: parques relacionados con usos rústicos, zoológicos, jardín botánico, centros ecuestres, instalaciones para prácticas deportivas al aire libre, campos para el aprendizaje y entrenamiento de golf, tiro al plato, tiro con arco, áreas de acampada y de recreo, etc.

3. Categorías del esparcimiento en espacios edificados.

Los usos de esparcimiento en espacios edificados pueden dividirse en categorías según la naturaleza de las actividades que comprenden.

Entre otras, se distinguen las siguientes: estadios y grandes pabellones deportivos, salas de espectáculos, cines y multicines, casinos y salas de juego, etc.

4. Categorías del esparcimiento en complejos recreativos.

El uso de esparcimiento en complejos recreativos se divide en categorías atendiendo a las características y funcionalidad de las distintas actividades que comprende.

Entre otras, pueden señalarse las siguientes: parques de atracciones, parques acuáticos, parques temáticos no relacionados con usos rústicos, hipódromos, centros hípicas, canódromos, velódromos o similares no techados, complejos deportivos, clubes náuticos, de tenis u otros clubes deportivos de gran dimensión, campos de golf, circuitos de karting, etc.

165. Condiciones de admisibilidad de los usos recreativos.

1. Los usos recreativos comprenden un amplio número de actividades de diferente naturaleza y de características muy diversas, por lo que resulta complejo determinar condiciones sobre su admisibilidad, tanto de forma genérica como específica. Por tanto, su admisibilidad dependerá de la propia naturaleza del uso de que se trate, del contenido de la legislación sectorial que le sea de aplicación, de la regulación normativa de la clase de suelo, del ámbito urbanístico y/o del espacio o la edificación donde se pretenda realizar, y de las condiciones particulares - en su caso- de la tipología edificatoria. Por tanto, el pertinente Proyecto de Actuación Territorial o el documento de Calificación Territorial, en su caso, deberá atender ineludiblemente a lo dispuesto en la legislación urbanística, medioambiental y sectorial aplicable y a las determinaciones que contiene la presente Normativa sobre régimen del suelo, sobre aspectos ambientales y sobre las condiciones de la edificación.

2. De cualquier manera, este PGO admite expresamente los usos recreativos que se delimitan y definen como uso recreativo en el Plano de Estructura General. Las condiciones específicas de la implan-

tación de los mismos se determinan, en su caso, en la ficha correspondiente al área, sector o ámbito de suelo rústico de que se trate, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

3. Las edificaciones destinadas a usos recreativos y los espacios adaptados para ellos en los que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

4. En todo caso, dichas edificaciones y espacios, así como las actividades a realizar en ellos, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos, -y en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales, y de las ordenanzas municipales correspondientes.

166. Excepciones a la calificación de usos recreativos.

Los espacios adaptados o edificados que se destinen a usos recreativos de forma permanente y sean de titularidad pública, tendrán la consideración de Dotaciones Públicas a los efectos de su régimen urbanístico.

167. Compatibilidad de los usos recreativos.

1. La compatibilidad de otros usos con los usos en los espacios concretos donde se lleven a cabo, de la concreta actividad de que se trate, de las determinaciones contenidas en la legislación urbanística sectorial, y -en su caso- de la normativa del planeamiento territorial o sectorial, y de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos ambientales.

2. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible exclusivamente con los usos propios del espacio de que se trate y con los usos medioambientales definidos en el capítulo siguiente, siempre que no lo prohíba expresamente este PGO para el ámbito de que se trate, o no lo permita la legislación urbanística o sectorial, y -en su caso- el planeamiento insular o territorial correspondiente.

3. El uso de esparcimiento en espacios adaptados será compatible con los usos previstos por el planeamiento para el área adaptado y para las edificaciones permitidas como complementarias o anejas a las instalaciones recreativas, según lo autorizado en el correspondiente Proyecto de Actuación Territorial.

4. En los espacios, edificios o complejos destinados de forma permanente al uso recreativo, quedan prohibidos los usos industriales y los residenciales, salvo cuando sea necesaria la existencia de una vi-

vienda para las personas encargadas de la vigilancia o mantenimiento del espacio o complejo recreativo.

5. En tales espacios de uso recreativo permanente son compatibles las oficinas -únicamente en la dimensión necesaria para atender a la gestión de las actividades que se desarrollen- y el uso comercial en las categorías de puestos de venta o pequeño comercio, así como el uso de hostelería en las categorías de quioscos, bares y restaurantes, condicionándose sus dimensiones en función de las características propias del espacio o complejo recreativo y su capacidad de acogida de asistentes, según lo autorizado en el pertinente proyecto de actuación territorial.

6. Los usos dotacionales o de equipamiento son compatibles con los recreativos cuando sea conveniente su existencia por la naturaleza y características de la actividad que se desarrolla o cuando con ellos se complemente u optimice la funcionalidad del uso recreativo.

Capítulo IX. Usos medioambientales.

168. Definición de los usos medioambientales.

Son usos medioambientales aquellos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, restauración, estudio y divulgación de los recursos naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública, salvo que los órganos competentes en la gestión de los espacios naturales otorguen autorización expresa a personas distintas, de acuerdo a la regulación concreta de tales espacios.

169. Categorías de los usos medioambientales.

Los usos medioambientales se dividen -según la naturaleza y características- en las siguientes categorías pormenorizadas:

1. Usos de conservación medioambiental:

Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, tales como forestales, regeneración de la flora y recuperación de la fauna y el paisaje, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.

2. Usos científicos sobre los recursos naturales:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquellas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento.

### 3. Uso de educación ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos, entre los que se incluyen los Centros de Visitantes vinculados a los Espacios Naturales Protegidos. En cuanto a las determinaciones y parámetros será de aplicación lo dispuesto en "Otros usos dotacionales".

### 4. Uso de Restauración ambiental:

Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines restauración del medio afectado por un uso o actividad minera y/o extractiva. En cuanto a las determinaciones y parámetros será de aplicación lo dispuesto en Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre Restauración del Espacio Natural afectado por Actividades Mineras, o en su caso cualquier otra normativa que fuera de aplicación.

## 170. Categorías de los usos medioambientales.

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías:

- Vigilancia ambiental.
- Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
- Extinción de incendios, así como cualesquiera que, con carácter de emergencia, se realicen ante catástrofes naturales.
- Silvicultura de protección o de conservación, entendida como el ejercicio de diversas técnicas de tratamiento sobre las masas forestales con la finalidad de disminuir riesgos de incendios y de aparición de plagas y enfermedades, o para la mejora de masas forestales mediante el incremento de su madurez y diversidad.
- Repoblación forestal a fin de recuperar espacios deteriorados con la plantación de especies autóctonas.
- Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.

2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, las siguientes categorías:

- Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras.
- Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios.

- Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas.

- Observación y control astronómicos.

- Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.

3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías del tercer nivel:

- Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.

- Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado y la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.

## 171. Condiciones generales de los usos medioambientales.

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos.

2. En cualquier caso, los usos medioambientales deberán estar autorizados o permitidos por un instrumento de ordenación del ámbito en el que se pretendan desarrollarse, y deberán someterse a las condiciones establecidas en los mismos, y en la legislación urbanística, sectorial y ambiental de aplicación.

En consecuencia, la admisibilidad de este uso en un ámbito territorial no implica por sí sola que se permita la ejecución de obras de movimiento de tierras, de instalaciones, de viario o de edificación. Por tanto, como criterio general, el uso de los espacios adaptados artificialmente (especialmente edificios) en cuyo interior se desarrollen actividades de carácter medioambiental se considerará dotacional, en la categoría que corresponda.

## Título XI. Condiciones de las tipologías edificatorias.

### 172. Tipologías edificatorias.

En razón de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

a) Edificación cerrada: se entiende por tal edificación adosada a los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las or-

denanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

b) Edificación abierta: es aquélla que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

b-1) Edificación abierta alineada a vial. Es el tipo normal y preferente. En él los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela y sólo cuando estos frentes se encuentren cubiertos al menos al cincuenta por ciento (50%) de sus posibilidades podrán disponer otros cuerpos o bloques en el interior de la parcela. En esta tipología no es preceptivo el retranqueo frontal, salvo que las ordenanzas de aplicación señalen “jardín delantero”.

b-2) Edificación abierta de libre composición. Cuando por dificultades topográficas o de otro tipo no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo b-1) podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, o ejecución del Plan Parcial, cuando éste contenga entre sus determinaciones la ordenación volumétrica detallada.

La ordenación previa de volúmenes no será necesaria cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamientos en parcela única. En tales casos la ordenación propuesta deberá justificarse al mismo nivel que en el caso anterior, pero podrá hacerse directamente a través del Proyecto.

En la edificación abierta de libre composición serán precisos el retranqueo a la alineación exterior y las separaciones a linderos que las ordenanzas particulares concreten, con un mínimo absoluto de tres (3) metros para todos los casos.

c) Ciudad Jardín: se entiende por tal la edificación de viviendas unifamiliares en densidades brutas a escala de polígono no mayores de cuarenta (40) viviendas por hectárea, podrán considerarse las siguientes variantes:

c-1) Ciudad jardín aislada. Formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela con jardín privado perimetral

c-2) Ciudad jardín en hilera. Formada por edificaciones unifamiliares adosadas lateralmente a las colindantes y dispuestas paralelamente al vial, con jardín delantero y posterior.

c-3) Ciudad jardín pareada. Tipología derivada de la anterior cuando el adosamiento se efectúa de dos

en dos viviendas, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

d) Edificaciones en manzanas de nueva ordenación. Se califican como manzanas de nueva ordenación, aquellas zonas destinadas a albergar conjuntos edificatorios compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares, caracterizados por una composición volumétrica de gran movimiento y adaptación a la topografía característica de la zona del Valle de Güímar, bancales y muros de piedra, majanos, muros de estanques, canalizaciones de agua y cualquier otro elemento formal que se presente en el territorio, con un diseño inspirado en las arquitecturas populares güimarereras, definido por pasajes, calles peatonales interiores, azoteas, edificaciones aterrazadas o escalonadas, etc.

Debido a la flexibilidad de diseño que permite y a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que puede acoger, esta tipología tiene un amplio desarrollo en las nuevas zonas urbanizables, adoptando formas diversas según las características geográficas y topográficas en que se asientan.

e) Industrial. Son las edificaciones de uso exclusivo industrial. Se disponen aisladas o adosadas a algunos de sus linderos, según los diferentes tipos que determinan esta Normativa.

f) Rural. Es la tipología que recoge el carácter y las singularidades de la implantación de la edificación tradicional en el paisaje rural, vinculada principalmente a la residencia y que se sitúa en núcleos de suelo urbano, en Asentamientos Rurales o Asentamientos Agrícolas.

### 173. Otros tipos de edificación.

Podrán establecerse por los instrumentos de desarrollo del PGO otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

## Capítulo I. Condiciones particulares de la edificación cerrada (M).

### 174. Definición, ámbito y usos.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en la letra a) del artículo “Tipologías edificatorias”, según su delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

2. Su uso característico es el residencial en edificaciones de viviendas unifamiliares o colectivas.

3. La ordenación de edificación cerrada (M) puede ser compatible con la edificación abierta (A), si se promueve una ordenación que comprenda un 40%, como mínimo, de la superficie no edificada de la manzana, condicionada a la ordenación de toda la manzana de un Estudio de Detalle.

4. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al "Uso Residencial".

#### 175. Condiciones de la parcela.

1. Cuando la parcela se emplace en calles de latitud igual o inferior a ocho metros y la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma, se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Cuando no se dé alguna de las dos condiciones anteriores deberán cumplirse simultáneamente los siguientes mínimos en cuanto a forma y dimensiones de la parcela que se relacionan a continuación:

Superficie mínima: sesenta (60) metros cuadrados.

Fachada mínima hacia espacios públicos: cinco (5) metros.

Fondo mínimo: seis (6) metros.

Diámetro mínimo de círculo inscribible: cinco (5) metros.

3. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.

4. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de quedará sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.

5. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

#### 176. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo.

2. En el caso en que la línea de edificación de la fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio. En estos jardines no se

permite ninguna edificación, debiendo estar ajardinados y contar con cerramiento en la alineación exterior.

3. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública. Si el espacio que quedase fuese inferior a un metro de ancho, este pasará a formar parte de la vía pública y será cedido por la propiedad.

#### 177. Chaflanes.

1. El cruce de dos calles de circulación rodada se establecerá en alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina, lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) metros cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) metros cuando exceda de doce (12) metros.

2. No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.

#### 178. Altura máxima.

Se regula por medio de las determinaciones que al respecto se definen en el apartado 6 "Condiciones de Forma de los Edificios" del Anexo: Condiciones Generales de Edificación. La altura máxima se establece para cada zona del Suelo Urbano en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

#### 179. Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 6.11 del anexo: condiciones de la edificación.

#### 180. Edificios colindantes con alturas diferentes.

1. Los muros de contigüidad resultante de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.

2. Cuando a una parcela se le asigne en los planos de Ordenación Pormenorizada mayor número de plantas que a la parcela colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.

3. Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas una altura inferior a dos (2) o más plantas en la de un edificio colindante, vendrá obligada a prolongar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada que reduzca visualmente la diferencia.

#### 181. Adaptación topográfica.

En terrenos con pendiente superior al 25%, la edificación se escalonará de tal modo que el nivel del piso de la planta inferior habitable de cada uno de los escalones, medido en su punto medio, no se encuentre a menos de tres (3) metros con respecto al nivel del terreno.

El nivel del piso de la planta inferior habitable se podrá situar por encima del nivel del terreno, siempre que no se produzca en ningún punto de dicho nivel una altura superior a tres (3) metros respecto de aquél.

### Capítulo II. Condiciones particulares de la edificación cerrada con jardín delantero (MJ).

#### 182. Definición, ámbito y usos.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en la letra a) del artículo "Tipologías edificatorias", según su delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

2. Corresponde este tipo a las edificaciones entremedianeras, donde la línea de edificación de la fachada no coincide con la alineación de la calle, destinándose la superficie existente entre una y otra a jardín delantero del edificio.

3. Su uso característico es el residencial en edificaciones de viviendas unifamiliares o colectivas.

4. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al "Uso Residencial".

#### 183. Condiciones de la parcela.

1. Cuando la parcela se emplace en calles de latitud igual o inferior a ocho metros y la edificación haya de destinarse a vivienda unifamiliar y servicios indivisibles de la misma, se admitirá como parcela mínima la que permita desarrollar una vivienda mínima con arreglo a las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 47/1991,

de 25 de marzo, de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Cuando no se dé alguna de las dos condiciones anteriores deberán cumplirse simultáneamente los siguientes mínimos en cuanto a forma y dimensiones de la parcela que se relacionan a continuación:

Superficie mínima: sesenta (60) metros cuadrados.

Fachada mínima hacia espacios públicos: cinco (5) metros.

Fondo mínimo: seis (6) metros.

Diámetro mínimo de círculo inscribible: cinco (5) metros.

3. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.

4. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando como consecuencia de quedará sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.

5. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

#### 184. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo.

2. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedara un espacio de terreno en vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50). Si el espacio que quedase fuese inferior a un metro de ancho, este pasará a formar parte de la vía pública y será cedido por la propiedad.

#### 185. Separación a linderos y retranqueos.

1. Se establecerá el retranqueo reflejado en el Plano de Ordenación Pormenorizada respecto a la alineación oficial de la calle.

2. El espacio comprendido entre la alineación de la calle y la fachada de la edificación no podrá ser ocupado con ninguna edificación, debiendo estar ajardinado y contar con cerramiento en la alineación exterior.

## 186. Altura máxima.

Se regula por medio de las determinaciones que al respecto se definen en apartado 6 "Condiciones de Forma de los Edificios" del Anexo: Condiciones Generales de Edificación. La altura máxima se establece para cada zona del Suelo Urbano en los Planos de Ordenación Pormenorizada del PGO.

## 187. Edificios colindantes con alturas diferentes.

188. Los muros de contigüidad resultante de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.

189. Cuando a una parcela se le asigne en los planos de Ordenación Pormenorizada mayor número de plantas que a la parcela colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de alturas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.

190. Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas una altura inferior a dos (2) o más plantas en la de un edificio colindante, vendrá obligada a prolongar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada que reduzca visualmente la diferencia.

## 191. Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 6.11 del anexo: condiciones de la edificación.

## 192. Condiciones estéticas.

En los frentes marítimos, se obliga al tratamiento de fachada en todos los paramentos verticales respecto a toda construcción aislada.

Capítulo III. Condiciones particulares de la edificación de Fátima (MF).

## 193. Definición, ámbito y usos.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en la letra a) del artículo "Tipologías edificatorias", según su delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

2. Corresponde esta tipología las edificaciones características del barrio de Fátima, donde la línea de edificación de la fachada no coincide con la alineación de la calle, destinándose la superficie existente entre una y otra a jardín delantero, y además, se permite dos edificaciones por parcela.

3. Su uso característico es el residencial en edificaciones de viviendas unifamiliares o colectivas.

4. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el capítulo relativo al "Uso Residencial".

## 194. Condiciones de la parcela.

1. Deberán cumplirse simultáneamente los siguientes mínimos en cuanto a la longitud de fachada y superficie de la parcela:

|                                  | Superficie<br>mínimo | Frente<br>mínimo | Círculo<br>mínima |
|----------------------------------|----------------------|------------------|-------------------|
| Parcela sin medianeras laterales | 300 m <sup>2</sup>   | 10 m             | Ø 10 m            |

2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar una edificación cuyas viviendas cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

3. Se permite la construcción de dos edificaciones independientes siempre que se cumplan las condiciones de retranqueos, separación entre edificaciones y condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, de la Comunidad Autónoma de Canarias.

## 195. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este PGO o en sus instrumentos de desarrollo.

## 196. Separación a linderos y retranqueos.

1. Se establecerá el retranqueo para la edificación con frente a vial público, reflejado en el Plano de Ordenación Pormenorizada respecto a la alineación oficial de la calle.

2. El espacio comprendido entre la alineación de la calle y la fachada de la edificación no podrá ser ocupado con ninguna edificación, debiendo estar ajardinado y contar con cerramiento en la alineación exterior.

3. En parcelas donde se ubiquen dos edificaciones será obligatorio un retranqueo lateral de tres (3) metros de ancho, que en todo caso constituirá una servidumbre de paso, que deberá acceder al Registro de la Propiedad, dejando siempre expedito el acceso a la edificación interior.

## 197. Separación entre edificaciones.

La separación mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de seis (6) metros en toda su fachada.

## 198. Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 6.11 del anexo: condiciones de la edificación.

## 199. Altura máxima.

1. Se regula por medio de las determinaciones que al respecto se definen en apartado 6 “Condiciones de Forma de los Edificios” del anexo: Condiciones Generales de Edificación. La altura máxima se establece para cada zona del Suelo Urbano en los Planos de Ordenación Pormenorizada del PGO.

2. En el caso en que en los Planos de Ordenación Pormenorizada se le asigne a parte de la manzana la altura máxima de tres (3) plantas, hay que considerar que dicha altura máxima corresponde a las edificaciones que dan frente a la vía pública, mientras que las edificaciones interiores tendrán una altura máxima de dos (2) plantas.

Capítulo IV. Condiciones particulares de la edificación cerrada en Avenida Venezuela ( $M_F^*$ ).

## 200. Definición.

Reúne las mismas determinaciones que la “Edificación de Fátima (MF)”, salvo la obligatoriedad del retranqueo en la fachada, quedando esta tipología alineada a vial.

Capítulo V. Condiciones particulares de la edificación cerrada de El Socorro ( $M_S$ ).

## 201. Definición, ámbito y usos.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en la letra a) del artículo “Tipologías edificatorias”, específico del núcleo costero de El Socorro, donde la edificación cerrada agrega, en ocasiones, estancias subterráneas excavadas en el terreno natural.

Las áreas correspondientes a este tipo edificatorio aparecen delimitadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada del PGO, en el núcleo de El Socorro.

2. Su uso característico es el residencial en edificaciones de viviendas unifamiliares o colectivas.

3. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al “Uso Residencial”.

## 202. Condiciones de la parcela.

1. La parcela donde se haya de materializar la edificación habrá de ajustarse a los siguientes parámetros:

- La superficie mínima de la parcela será de sesenta (60) metros cuadrados.

- Fachada mínima hacia el viario y/o espacios libres públicos: cinco con cincuenta (5,50) metros.

- Diámetro mínimo del círculo inscribible: cinco cincuenta (5,50) metros.

2. Las parcelas inferiores a la mínima sólo podrán edificarse previa reparcelación con las colindantes.

3. No se admitirá la edificación o reparcelación cuando, como consecuencia de la misma se quedara sin posibilidad de alcanzar las condiciones mínimas alguna parcela colindante.

4. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se puede desarrollar un edificio cuyas viviendas cumplan con la Normativa aplicable de habitabilidad.

## 203. Alineaciones y rasantes.

Salvo en las manzanas en que expresamente se señalen retranqueos frontales y de fondo, o alineaciones en el interior de la manzana, la edificación habrá de contemplar una alineación frontal obligatoria situada en la alineación del viario u otros espacios públicos.

## 204. Ocupación máxima.

La ocupación máxima será aquella resultante de aplicar los parámetros que regulan los retranqueos obligatorios en cada parcela.

## 205. Tratamiento de los espacios libres.

Las superficies inedicadas de la parcela estarán destinadas a estancias al aire libre, jardines y aparcamientos al aire libre. En ellas se permitirá la construcción de pérgolas, fuentes, terrazas... y, en general, construcciones propias de los espacios libres siempre que no sobrepasen la altura de una planta.

Si las superficies libres de la parcela constituyen terrenos con construcciones excavadas en el subsuelo, estas no podrán albergar construcciones ni áreas de aparcamiento que pudieran poner en peligro la estabilidad de las habitaciones. Estas áreas permanecerán cubiertas con tierra del lugar y señaladas con filas de piedras como es tradicional en el núcleo de El Socorro.

## 206. Altura máxima.

Se establece una altura máxima de dos plantas o siete con cincuenta (7,50) metros de altura desde la rasante de la calle o espacio público y/o espacio li-



bre interior de la parcela en cada caso, a la altura de coronación.

#### 207. Edificabilidad máxima.

1. Se establece una edificabilidad de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, tal como aparece señalada en los planos de ordenación.

2. Computarán dentro de la edificabilidad máxima autorizada sólo los cuerpos edificados que se consideren habitables. A tales efectos se considerarán habitables las estancias que se hallen en una planta que cuente al menos con una fachada exterior -hacia la red viaria, espacio libre público o privado- en la que sea posible la apertura de un hueco de ventilación e iluminación directa de un (1) metro de altura.

3. Si la planta estuviere al menos un (1) metro bajo la rasante exterior y fuera posible la apertura de huecos a que se refiere el apartado anterior, sólo computará como volumen habitable -y en consecuencia como edificabilidad consumida- el correspondiente a la superficie formada por todos los puntos situados a una distancia menor o igual de doce (12) metros de los parámetros en los que se hayan abierto los huecos.

#### 208. Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 6.11 del anexo: condiciones de la edificación.

#### 209. Condiciones estéticas.

Las fachadas se pintarán en color blanco y tonos ocres claros, y total libertad de colores en las carpinterías.

En el núcleo de El Socorro dando al frente marítimo, se obliga al tratamiento de fachada en todos los paramentos verticales respecto a toda construcción aislada.

Capítulo VI. Condiciones particulares de la edificación de La Hoya, Guaza, San Juan y El Escobonal (C<sub>R</sub>).

#### 210. Definición, ámbito y usos.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en la letra c) del artículo "Tipologías edificatorias", según su delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Corresponde esta tipología a una tradición consolidada de edificación en torno a vías rurales que han contribuido a configurar los núcleos, de La Hoya, Guaza, San Juan y El Escobonal.

2. Su uso característico es el residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

3. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al "Uso Residencial".

#### 211. Condiciones de la parcela.

1. Deberán cumplirse simultáneamente los siguientes mínimos en cuanto a la longitud de fachada y superficie de la parcela:

|                                   | Superficie mínima  | Frente mínimo | Círculo mínimo |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|----------------|
| Parcela sin medianeras laterales  | 250 m <sup>2</sup> | 12 m          | Ø 12 m         |
| Parcela con una medianera lateral | 200 m <sup>2</sup> | 9 m           | Ø 9 m          |
| Parcela entre dos medianeras      | 100 m <sup>2</sup> | 5 m           | Ø 5 m          |

#### 2. Las edificaciones serán aisladas, salvo:

- Aquellos tramos de vía pública en que, a cincuenta metros a cada lado de los linderos del solar, la mitad o más de las edificaciones existentes tengan medianeras.

- Cuando se trate de adosarse a una pared medianera ya existente.

- Cuando se trate de dos o más edificaciones formando parte de un solo proyecto.

#### 3. Excepcionalmente se podrán edificar parcelas inferiores a la mínima, cuando:

- Se trate de parcelas residuales situadas entre dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda realizar un edificio cuyas viviendas cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

- Se agrupen con alguna de las colindantes a través de reparcelación, distribuyéndose el aprovechamiento urbanístico que se edifique de acuerdo con la participación de cada finca en la superficie total resultante, salvo que los propietarios utilicen cualquier otra fórmula legal para la construcción y utilización de la propiedad común.

#### 212. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este PGO o en sus instrumentos de desarrollo.

#### 213. Separación a linderos y retranqueos.

1. El frente de las edificaciones deberá retranquearse cinco (5) metros del eje de la calle que le de acceso.

2. La edificación se separará un mínimo de tres (3) metros de sus linderos laterales y posterior.

3. Las nuevas edificaciones, aún en el caso de realizarse entremedianeras o adosadas a una medianera existente, la alineación se adaptará a la oficial, igual que los retranqueos.

4. En las edificaciones adosadas a una sola pared medianera, si son remate de una agrupación de viviendas entremedianeras, deberán respetar la separación al lindero libre que se establece en este artículo.

#### 214. Ocupación máxima.

Será la resultante de la aplicación en la superficie de la parcela de los parámetros de retranqueo y separación a linderos.

#### 215. Edificabilidad máxima.

Se establece una superficie edificable máxima de doscientos (200) metros cuadrados construidos por parcela, salvo que por la aplicación de los otros parámetros y condiciones de la parcela resulte una superficie edificable menor.

#### 216. Altura máxima.

Se establece una altura máxima de dos plantas o siete con cincuenta (7,50) metros de altura desde la rasante de la calle o espacio público y/o espacio libre interior de la parcela en cada caso, a la altura de coronación.

#### 217. Construcciones auxiliares.

Se permitirá adosar a uno de los linderos laterales las construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones...) siempre que estén comprendidas dentro de la edificabilidad máxima permitida, no superen la altura de tres (3) metros y la longitud adosamiento no supere los siete (7) metros.

#### 218. Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 6.11 del anexo: condiciones de la edificación.

#### 219. Tratamiento de los espacios libres.

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

### Capítulo VII. Condiciones particulares de la edificación abierta (A).

#### 220. Definición, ámbito y usos.

1. Se incluyen en esta zona las áreas de suelo urbano a las que se asigna el tipo edificatorio definido en la letra b) del artículo "Tipologías edificatorias", según su delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

2. Su uso característico es el Residencial en la modalidad de vivienda colectiva.

3. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable, estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

4. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al "Uso Residencial".

#### 221. Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>.

- Diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela: 15 metros.

#### 222. Separación a linderos y retranqueos.

En las condiciones del apartado 3.7 "Separación a Linderos" del Anexo: Condiciones Generales de Edificación, las separaciones a linderos no serán inferiores a la mitad de la altura de la fachada considerada, con un mínimo de cinco (5) metros. En la edificación abierta de libre composición los retranqueos respecto a la alineación de la calle cumplirán las mismas condiciones que la separación a linderos.

Las edificaciones destinadas a dotaciones públicas y que se encuentren incluidas en esta tipología, podrán alinearse a vial, siempre que no den lugar a medianeras.

#### 223. Separaciones entre edificios.

La separación entre edificios no será menor que la semisuma de sus respectivas alturas, admitiéndose reducirla a la mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince (15) metros (tolerancia 0,50 metros) de longitud total.

#### 224. Ocupación máxima.

1. Según su definición en el apartado 4.2 "Ocupación" del Anexo: Condiciones Generales de Edificación, la ocupación máxima será del cincuenta por ciento (50%) en edificaciones de dos (2) plantas, y del cuarenta por ciento (40%) en edificaciones de tres (3) plantas.

2. Las construcciones enteramente subterráneas podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.

#### 225. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima para esta tipología se establece en:

- Edificaciones de dos (2) plantas: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificaciones de tres (3) plantas: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 226. Altura máxima.

La altura máxima permitida en las edificaciones es la que figura en los Planos de Ordenación Pormenorizada de este PGO.

#### 227. Adaptación topográfica.

En terrenos con pendiente superior al 25%, el perfil de la parcela no podrá exceder a más de tres (3) metros o menos de cinco (5) metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.

#### 228. Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 6.11 del anexo: condiciones de la edificación.

#### 229. Tratamiento de los espacios libres.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de ambulancias, servicios contraincendios, etc. a cualquier punto de aquéllas. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulten claramente públicos o claramente privados, eliminando los espacios ambiguos de difícil conservación.

Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: espectáculos al aire libre, quioscos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

#### 230. Remodelación del volumen.

Mediante Estudio de Detalle justificado podrá solicitarse la remodelación del volumen asignado a una parcela o conjunto de parcelas, sin que en ningún caso pueda derivarse de ello mayor aprovechamiento.

### Capítulo VIII. Condiciones particulares de la edificación en Ciudad Jardín (CJ).

#### 231. Definición, ámbito y usos.

1. Se incluyen en este tipo edificatorio el definido en la letra c) del artículo "Tipologías edificatorias", de aplicación a las parcelas para las que se determine dicho uso como principal o característico desde el PGO y por los instrumentos a los que se remite la ordenación detallada.

2. Su uso característico es el residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

3. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

4. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al "Uso Residencial".

#### 232. Tipos edificatorios en Ciudad Jardín.

- Ciudad Jardín aislada. Formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela con jardín privado perimetral. Una tipología derivada de ésta sería la pareada, donde se permite que dos viviendas unifamiliares puedan adosarse por uno de los linderos.

- Ciudad Jardín en hilera. Formada por edificaciones unifamiliares adosadas lateralmente a las colindantes y dispuestas paralelamente al vial, con jardín delantero y posterior.

#### 233. Condiciones de la parcela.

En los diferentes tipos de edificaciones en ciudad jardín se fijan las siguientes dimensiones.

|                     | Aislada            | En hilera          |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| Parcela mínima      | 400 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup> |
| Círculo inscribible | Ø 15 m             | Ø 12 m             |
| Frente mínimo       | 10 m               | 9 m                |

#### 234. Separación a linderos y retranqueos.

La separación a linderos no serán inferiores a tres (3) metros.

Los retranqueos respecto a la alineación de la calle no serán inferiores a tres (3) metros.

## 235. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será del 35%, incluyendo las construcciones auxiliares.

## 236. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se fija en 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en ciudad jardín aislada y 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en hilera.

## 237. Altura máxima.

La altura máxima se fija en seis con cincuenta (6,50) metros y dos plantas de altura.

## 238. Adaptación topográfica.

En terrenos con pendiente superior al 25%, el perfil de la parcela no podrá exceder a más de tres (3) metros o menos de cinco (5) metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.

## 239. Construcciones complementarias.

1. Las construcciones en sótano o semisótano podrán tener un coeficiente de ocupación superior pero sin extenderse en ningún caso a los espacios correspondientes a retranqueos o separaciones a linderos.

2. Fuera del cómputo de la ocupación máxima no se permiten construcciones auxiliares salvo las propias de jardín señaladas en el artículo siguiente.

## 240. Tratamiento de los espacios libres.

1. Estas superficies estarán normalmente destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: quioscos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se dispondrá como mínimo de un (1) árbol por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

## 241. Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 6.11 del anexo: condiciones de la edificación.

242. Condiciones particulares de ciudad jardín en hilera.

1. La máxima longitud de la fachada en edificaciones en hilera es de cuarenta (40) metros.

2. Cuando se utiliza la edificación escalonada no se limita el fondo, pero no podrá haber en ninguna

vertical más de dos plantas superpuestas, ni el escalonamiento podrá superar las tres plantas en total.

Capítulo IX. Condiciones particulares de la edificación en el sector. Urbanización Las Palmeras.

## 243. Definición, ámbito y usos.

1. Estas normas edificatorias tienen por objeto regular urbanísticamente el proceso de ejecución del Plan Parcial Las Palmeras, aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias el 30 de septiembre de 1986 (B.O.C. n° 61, 13.5.1987), y la Modificación Puntual aprobada por el Ayuntamiento de Güímar el 4 de octubre de 2001 (B.O.C. n° 133, 12.10.2001), tanto en lo que se refiere a la urbanización de los terrenos incluidos en su ámbito, como a las edificaciones que se lleven a cabo en la parcelación resultante, expresando detalladamente los usos pormenorizados del suelo y las condiciones estéticas, higiénico-sanitarias y compositivas que habrán de reunir las construcciones e instalaciones que hayan de desarrollarse en aquel proceso.

Estas normas modifican las anteriormente vigentes incluida la Modificación Puntual y las complementarias. Las Ordenanzas generales del sector correspondiente al Plan Parcial Las Palmeras se entienden integradas por este documento.

2. Se incluyen en este tipo edificatorio el definido en el punto a) del artículo "Tipologías edificatorias", de aplicación a las parcelas pertenecientes al ámbito de suelo urbanizable ordenado de la Urbanización Las Palmeras.

3. Su uso característico es el Residencial en edificaciones de viviendas unifamiliares o colectivas.

4. La ordenación de edificación cerrada puede ser compatible con la edificación abierta, si se promueve una ordenación que comprenda un 40%, como mínimo, de la superficie no edificada de la manzana, condicionada a la ordenación de toda la manzana de un Estudio de Detalle.

5. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al "Uso Residencial".

## 244. Condiciones de la parcela.

1. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: setenta (70) metros cuadrados.

Frente mínimo de parcela:

- Cinco metros y medio (5,50), para dos (2) plantas, pudiendo inscribirse en la misma un círculo de igual diámetro.

- Siete (7) metros para tres (3) plantas.

- Ocho (8) metros para cuatro (4) plantas.

2. En todo caso las parcelaciones de las manzanas residenciales con pórtico, mantendrán el patio de manzana con uso libre colectivo. Su modificación se instrumentará por la vía de la Modificación Puntual del PGO y/o Estudio de Detalle.

#### 245. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este PGO.

2. Las alineaciones interiores de los patios de manzana vienen definidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y se sitúan en las manzanas residenciales con pórtico, en un fondo máximo de dieciocho (18) metros desde la línea de edificación, pudiendo situarse en líneas más atrasadas de acuerdo con el desarrollo del proyecto de edificación y límites fijados en la ocupación máxima. Su modificación se instrumentará por la vía de la Modificación Puntual del PGO y/o Estudio de Detalle.

#### 246. Chaflanes.

El cruce de dos calles de circulación rodada se establecerá en alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina, lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) metros cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) metros cuando exceda de doce (12) metros.

No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.

#### 247. Altura máxima.

Se regula por medio de las determinaciones que al respecto se definen en el apartado 6 "Condiciones de Forma de los Edificios" del Anexo: Condiciones Generales de Edificación. La altura máxima se establece para cada parcela en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

#### 248. Condiciones estéticas.

1. Las fachadas responderán a soluciones murales propias de la arquitectura canaria. No permitiéndose

se cuerpos volados de obra, salvo los ejecutados en su integridad en madera o losas de un ancho no superior a los doce (12) centímetros.

2. Sólo se permiten carpinterías de madera que deberán ir obligatoriamente tintadas y/o pintadas.

3. En cuanto a los colores se recomiendan los colores propios de la zona, evitando las purpurinas y colores chillones e intensos. Deberán emplearse los colores neutros y pasteles en las gamas del blanco, amarillo gofio, almagres y ocre.

4. Tanto la fachada principal como el resto de los planos de la edificación, medianeras, traseras, cerramientos, etc. Estarán rematados en su totalidad con los mismos acabados y materiales que los de la fachada principal.

5. Se obliga a que el último nivel de cubierta, se remate en teja en una proporción mínima del 75% de la cubierta.

6. Todos los elementos de la cubierta, construcciones auxiliares, deberán rematarse con soluciones constructivas adaptadas a las formas tradicionales de la arquitectura canaria, integrándose en el diseño general de las mismas.

#### Sección 1º. Zona Residencial 1 (Pa, Pb y Pc).

##### 249. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será del 60%, y en el subsuelo el 75%.

##### 250. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta es:

- Manzanas residenciales (Pa): 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comercial en pórtico central.

- Manzanas residenciales (Pb): 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comercial en pórtico central.

- Manzanas residenciales (Pc): 1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> comercial en pórtico central.

##### 251. Pórticos.

1. Tendrán una única planta de cuatro con ochenta (4,80) metros de altura libre de piso a techo, con cuatro (4) metros de profundidad. Podrán desarrollarse altillos con altura libre no inferior a dos con treinta (2,30) metros, siempre que estén incluidos dentro del uso de la planta baja, por lo que no podrán segregarse como fincas independientes, no ocupen más del 40% de la superficie en planta incluidas las escaleras, ni más del 50% del frente de la fachada del pórtico.

2. El intercolumnio del pórtico será obligatoriamente de cuatro (4) metros a eje.

3. Debajo del pórtico se prohíbe la existencia de semisótanos, debiendo estar estos a la altura de la calle.

Sección 2º. Zona Residencial 2. (Pd).

252. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será del 100%.

253. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será la resultante de la ocupación en planta baja del 100% y del retranqueo de tres (3) metros en la primera planta frente a la Avenida Marítima.

Sección 3º. Zona Residencial 3. (Pe).

254. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

255. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sección 4º. Zona de Uso Dotacional.

256. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de las distintas parcelas dotacionales según los usos será la siguiente:

- ASI: Ocupación máxima 60%.

- DOC-1: Ocupación máxima 40%.

- DOC-2: Ocupación máxima 80%.

257. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima de las distintas parcelas dotacionales según los usos será la siguiente:

- ASI: Edificabilidad máxima 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- DOC-1: Edificabilidad máxima 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- DOC-2: Edificabilidad máxima 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El espacio libre de la alameda central y la zona deportiva tienen una pequeña edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Capítulo X. Condiciones particulares de la edificación para el sector. Camino de Tonazo-Las Cruces.

258. Definición, ámbito y usos.

Las presentes normas tienen por objeto regular el proceso de ejecución del sector denominado Camino de Tonazo-Las Cruces, de ordenación directa por el Plan General de Ordenación de Güímar.

Se incluyen en estas condiciones los tipos edificatorios definidos en el punto b) y c) del artículo "Tipologías edificatorias" de aplicación a las parcelas pertenecientes al ámbito de suelo urbanizable ordenado de la urbanización Camino de Tonazo-Las Cruces.

Su uso característico es el Residencial en edificaciones de viviendas unifamiliares o colectivas.

Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al "Uso Residencial".

259. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este PGO.

2. Los jardines delanteros e interiores a parcelas no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúen su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.

260. Tratamiento de los espacios libres.

Las áreas de parcela no ocupadas por la edificación se consideran afectas de un modo permanente al uso del espacio libre privado, y quedarán destinados a jardines y esparcimiento de los moradores de las viviendas.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, en cuantía de una unidad por cada 5 metros de fachada y/o frente de parcela.

Los jardines interiores de parcelas deberán dotarse al menos de un árbol de porte por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie libres de parcela.

Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

261. Condiciones estéticas de las edificaciones.

La composición de las edificaciones será libre, pero se exigirá una composición unitaria para los proyectos de conjunto que puedan desarrollarse en cada manzana, de forma que quede garantizada la creación de conjuntos tipológicamente homogéneos y adecuadamente articulados con el resto de las cons-

trucciones o espacios libres de la manzana. Éstas deberán conformar agrupaciones capaces de generar espacios de alto valor paisajístico, destinados a fomentar la convivencia vecinal entre los diferentes usuarios, optimizar el ocio en contacto con la naturaleza antropizada, servir los accesos mancomunados a las edificaciones y propiciar la unidad de mantenimiento y explotación.

#### 262. Cuerpos volados.

Se permiten los cuerpos volados en las condiciones establecidas en el artículo 6.11 del anexo: condiciones de la edificación.

#### 263. Cerramientos de parcela.

Se regula según lo dispuesto en el apartado 10.10 "Cerramientos de parcela" del anexo: Condiciones Generales de la edificación.

Sección 1º. Zona residencial 1: edificación abierta de libre composición (AL).

#### 264. Condiciones de la parcela.

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 8 m.

#### 265. Separación a linderos y retranqueos.

La separación a linderos no serán inferiores a tres (3) metros.

Los retranqueos respecto a la alineación de la calle no serán inferiores a tres (3) metros.

#### 266. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será del 65%.

#### 267. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se fija en 2,2837 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Superficie máxima edificable: 14.675 m<sup>2</sup>.

#### 268. Altura máxima.

La altura máxima se fija en cuatro (4) plantas.

Se admite la ejecución de entreplantas en superficie no mayor del 25% del total de la vivienda, siempre que se sitúe en la mayor altura generada por las cubiertas inclinadas y con altura libre de piso a techo no menor de 2,10 m.

Sección 2º. Zona residencial 2: edificación abierta alineada a vial (AA).

El ámbito de ordenación se corresponde con las manzanas señaladas con la sigla AA, en las que se podrán

desarrollar edificios de viviendas unifamiliares en agrupaciones iguales o mayores de cinco (5) unidades, dispuestas según alineaciones señaladas.

#### 269. Condiciones de la parcela.

En los diferentes tipos de edificación se establecen los siguientes parámetros:

##### Parcela mínima:

- Viviendas agrupadas: 650 m<sup>2</sup> para el conjunto mínimo de cinco viviendas y 130 m<sup>2</sup> por cada una de las viviendas integradas en la colonia.

- Viviendas pareadas: 260 m<sup>2</sup> para el conjunto formado por cada dos viviendas pareadas.

- Viviendas aisladas: 200 m<sup>2</sup>.

##### Frente mínimo de parcela:

- Viviendas agrupadas: 30 m.

- Viviendas Pareadas: 12 m.

- Viviendas Aisladas: 11 m.

#### 270. Separación a linderos y retranqueos.

La separación a linderos laterales no serán inferiores a tres (3) metros y cinco metros y medio (5,50) al lindero posterior.

Los retranqueos respecto a la alineación de la calle no serán inferiores a tres (3) metros en las vías de dirección este-oeste, cinco metros y medio (5,50) a las vías de dirección Norte-Sur.

#### 271. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será del 45%.

#### 272. Edificabilidad máxima.

|   |   |
|---|---|
| - Manzana m2: 0,8731 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . | Superficie máxima edificable: 3546 m <sup>2</sup> |
| - Manzana m3: 0,8560 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . | Superficie máxima edificable: 2640 m <sup>2</sup> |
| - Manzana m5: 0,8095 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . | Superficie máxima edificable: 2346 m <sup>2</sup> |
| - Manzana m6: 0,8706 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . | Superficie máxima edificable: 3338 m <sup>2</sup> |

#### 273. Altura máxima.

La altura máxima se fija en dos (2) plantas.

Se admite la ejecución de entreplantas en superficie no mayor del 25% del total de la vivienda, siempre que se sitúe en la mayor altura generada por las cubiertas inclinadas y con altura libre de piso a techo no menor de 2,10 m.

## 274. Condiciones para las viviendas agrupadas.

Cuando se desarrolle en manzanas completas, habrá de acreditarse mediante Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación o Proyecto Conjunto de Edificación, que la edificabilidad total resultante es igual o inferior a la prevista para la totalidad de la manzana de que se trate.

## Sección 3º. Zona de Uso Dotacional.

## 275. Separación a linderos y retranqueos.

La separación a linderos no serán inferiores a tres (3) metros.

Los retranqueos respecto a la alineación de la calle no serán inferiores a tres (3) metros.

## 276. Separación entre edificaciones.

La separación entre edificaciones será de seis (6) metros.

## 277. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será del 40%.

## 278. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se fija en:

- Manzana m4: 245 m2.

- Sub-Manzana m.7B: 1.700 m2.  
- Sub-Manzana m.8B: 100 m2.

## 279. Altura máxima.

La altura máxima se fija en una (1) planta para uso comercial y dos (2) plantas para el resto.

Capítulo XI. Condiciones particulares de la edificación en el Plan Parcial Los Pasitos (N<sub>E</sub>).

## 280. Tipología, Altura Máxima y Uso Principal.

1. Las diferentes parcelas adoptarán la Tipología Edificatoria y Alturas Máximas señaladas en el Plano de Ordenación ORD.1 y en las presentes Ordenanzas, con las edificabilidades también máximas que se determinan para cada tipología y/o cada manzana o grupo delimitado. El resto de determinaciones tipológicas son las particulares contenidas en los artículos siguientes y en los planos de ordenación, complementadas subsidiariamente con las contenidas para cada una de ellas en el capítulo II (Normas de Volumen) de las Normas Urbanísticas de las NN.SS.

2. El uso principal o calificación de las distintas parcelas será, asimismo, el señalado en el plano de ordenación ORD.1.

3. Se resumen a continuación, por manzanas o grupos señalados en el Plano ORD.1, las determinaciones principales:

| GRUPO | USO PRINCIPAL   | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (*) | Nº MÁX. DE PLANTAS | EDIFICABILIDAD NETA MÁX. (m2/m2.) |
|-------|---|----------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| R.1   | Residencial   | Ciudad Jardín en Colonias  | 3 (**)             | 0,663                             |
| R.2   | Residencial   | Cerrada                    | 3 (**)             | 1,00                              |
| R.3   | Residencial   | Ciudad Jardín en Colonias  | 3 (**)             | 0,663                             |
| R.4   | Residencial   | Cerrada                    | 3 (**)             | 1,00                              |
| R.5   | Residencial   | Cerrada                    | 3 (**)             | 1,00                              |
| R.6   | Residencial Unifamiliar   | Ciudad Jardín              | 3 (**)             | 0,50                              |
| R.7   | Residencial Unifamiliar   | Ciudad Jardín              | 3 (**)             | 0,50                              |
| EQ-1  | Equipo Docente y Cultural   | Edificación Abierta        | 2                  | 0,50                              |
| AL-1  | Espacio Libre de uso Público (Jardines y Areas de Recreo y Juego Niños) | -----                      | -----              | -----                             |
| AL-2  | Espacio Libre de uso Público (Jardines y Areas de Recreo y Juego Niños) | -----                      | -----              | -----                             |

(\*) En las modalidades y con la regulación específica que para cada una de ellas se determina en las presentes Ordenanzas.

(\*\*) Según esquema de ordenación de volúmenes del artículo 11.4 de las Ordenanzas, de aplicación obligatoria.



## 281. Usos Compatibles con el Principal.

1. En todos los grupos de uso principal Residencial Colectivo (R.2, R.4 y R.5), se autorizan los Usos Comerciales en categoría 3ª (Pequeño comercio), de Oficinas en categorías 2ª (de escaso acceso de público) y 3ª (Profesionales anejas a la vivienda del titular), el Comunitario en categoría 2ª (Cultural), así como el Uso Industrial de producción artesanal y Oficios artísticos según las condiciones reguladas en el artículo 101-3º de las Normas Subsidiarias.

2. En el resto de las manzanas residenciales sólo resultarán compatibles los usos de oficinas en categoría 3ª (despachos profesionales anejos a la vivienda del titular).

3. En las áreas libres de uso público se autorizan el comercial en categoría 4ª de kioskos y comercios ocasionales con edificabilidad no superior a 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie total del área o espacio delimitado.

## 282. Usos prohibidos.

Serán prohibidos todos los usos no declarados expresamente compatibles con el principal.

283. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas y parámetros reguladores de la ocupación de la edificación.

En función de las condiciones particulares del territorio y de los objetivos del Plan, se establecen los siguientes parámetros reguladores:

### 1.- Edificación en tipología Ciudad Jardín.

a) La superficie mínima de la parcela será de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

b) En la parcela mínima deberá poderse inscribir un círculo cuyo diámetro tenga como mínimo una dimensión de doce metros.

c) El frente mínimo hacia el viario y/o espacios libres públicos de las parcelas será de diez (10,00) metros.

d) La ocupación máxima será del 33% ó 40% para las modalidades de Ciudad Jardín Unifamiliar o en Colonias respectivamente.

e) Los retranqueos a linderos y espacios públicos serán de tres (3,00) metros. La edificación en Ciudad Jardín en Colonias podrá formarse con la incorporación de las tipologías de Adosadas, Aisladas o Pareadas, debiendo retranquearse como mínimo tres metros (3 mts.) de sus linderos y seis metros entre los distintos cuerpos que integre. Su ocupación no podrá exceder del cuarenta por ciento de la superficie de la parcela. El número máximo de viviendas se

establece en función de la relación ciento cinco metros construídos sobre rasante por vivienda.

f) La edificación en tipología Ciudad Jardín en las modalidades de Aislada (Unifamiliar) y en Colonias cumplirá además el resto de determinaciones particulares contenidas en el capítulo II, sección 3ª de las Normas Subsidiarias vigentes.

### 2.- Edificación en tipología cerrada.

a) La superficie mínima de la parcela será de cien (100) metros cuadrados.

b) En la parcela mínima deberá poderse inscribir un círculo cuyo diámetro tenga como mínimo una dimensión de cinco metros.

c) El frente mínimo hacia el viario y/o espacios libres públicos de las parcelas será de cinco con cincuenta (5,50) metros.

d) Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 10, apartados 10.4 y 10.5, la edificación sobre rasante en tipología Cerrada habrá de contemplar una alineación frontal obligatoria situada a cuatro (4,00) metros de la alineación del viario y otros espacios públicos a que pudiera dar frente la parcela, así como un retranqueo mínimo al lindero de fondo de tres (3,00) metros.

e) Otras Condiciones de Parcelación.- Dadas las dificultades topográficas, de las manzanas R.2, R.4 y R.5, el parcelario definitivo habrá de dividir cada una de ellas -en cualquier caso- en dos lotes longitudinales que garanticen el escalonamiento de la edificación y la aparición de espacios ajardinados en la franja en que se produce el salto, en aplicación del retranqueo mínimo de la edificación en la alineación de fondo de parcela (3 metros), todo ello según el criterio de parcelación que contiene el plano de Ordenación ORD.9 (Parcelario Indicativo).

f) La ocupación máxima será la resultante de la aplicación de los parámetros que regulan los retranqueos mínimos y los obligatorios.

g) La edificación en tipología Cerrada cumplirá además el resto de determinaciones particulares contenidas en el capítulo II, sección 1ª de las Normas Subsidiarias vigentes.

### 3.- Edificación en tipología Abierta.

a) Esta tipología resulta sólo de aplicación a la manzana denominada EQ.1 de Equipo Docente y Cultural, de superficie aproximada de 4.637 m<sup>2</sup>.

b) Sin perjuicio de lo señalado en el artículo 10, apartados 10.4 y 10.5, la edificación sobre rasante habrá de contemplar un retranqueo mínimo de cinco (5,00) metros de la alineación del viario y otros es-

pacios públicos a que pudiera dar frente la parcela, así como al lindero de fondo.

c) La ocupación máxima será del cuarenta por ciento.

d) La edificación en tipología Abierta cumplirá además el resto de determinaciones particulares contenidas en el capítulo II, sección 2ª de las Normas Subsidiarias vigentes.

#### 284. Tratamiento de los espacios libres de parcela.

Estas superficies estarán destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, fuentes, terrazas y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: kioskos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

#### 285. Parámetros reguladores de la edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de cada una de las parcelas queda señalada en el cuadro incorporado al artículo 5 de las presentes Ordenanzas en función de la tipología que se les asigna, con un coeficiente que expresa el número máximo de metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de parcela neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

2. Computan dentro de la edificabilidad máxima autorizada sólo los cuerpos edificados que se consideran habitables. A estos efectos un volumen edificado se considera habitable cuando se halle en una planta que tenga al menos una fachada -paramento vertical- hacia el exterior (red viaria, espacio libre público o espacio libre privado) en la que sea posible técnicamente la apertura de un hueco de ventilación e iluminación directa de un metro de altura.

3. Si una planta está semisumergida en relación a la rasante exterior al menos en un metro de su altura de piso a techo y es posible la apertura de los huecos a que se refiere el apartado anterior, sólo computará como volumen habitable -y en consecuencia como edificabilidad consumida- el que corresponda a la superficie formada por todos los puntos situados a una distancia igual o menor de doce metros de aquellos paramentos en que sea posible la apertura de huecos señalada.

4. En las parcelas situadas ladera arriba en relación con la vía de acceso, en que para alcanzar la rasante del viario sea necesario desmontar en más de dos metros de altura el terreno natural (medidos en la alineación oficial), se permitirá la formación de un banal de modo que el muro de contención se sitúe en la alineación a la vía, con una altura no superior a tres metros.

5. En este último caso, -a efectos de evitar desmontes innecesarios y lograr una mayor adecuación

de la edificación al territorio-, se autoriza la ubicación de garajes en línea con la vía tras los citados muros de contención sin que computen como edificabilidad por su no condición de volumen habitable, cumpliendo las siguientes condiciones:

- En el frente de estos muros sólo se permite abrir un hueco de acceso con anchura no superior a cuatro metros, para cada promoción edificatoria objeto de una licencia, salvo que por la propia naturaleza o superficie del garaje creado sea preceptiva la existencia de mayor anchura en el acceso o su duplicidad.

- El resto del paramento hacia la vía habrá de tratarse como zócalo ciego, con revestimiento a piedra vista u otros materiales pétreos de modo que resulte evidente su carácter de basamento de la edificación propiamente dicha que se implanta sobre el mismo.

- El forjado de cubierta de esta pieza-garaje deberá tratarse como jardín y no sobrepasará la altura de tres metros (3,00 mts) medidos en cualquier punto de la fachada.

- El cuerpo de garaje así obtenido no podrá tener profundidad mayor que la máxima autorizada para la edificación sobre rasante, salvo en las tipologías en ciudad jardín en que podrán tener un coeficiente de ocupación mayor pero sin extenderse a los espacios correspondientes al resto de los retranqueos obligatorios.

- Su ventilación habrá de resolverse por medios mecánicos o cenitalmente.

h) En parcelas que se sirvan de un viario situado aguas arriba, a efectos de facilitar la máxima proximidad de la rasante de la edificación con la rasante de la calle, se permitirá sobre elevarla del terreno natural tres metros como máximo, medidos en el extremo más bajo de la parcela, con la condición de que el basamento así creado no posea huecos de conexión con el exterior ni de iluminación y los paramentos que lo conforman se ejecuten con acabado de mampostería de piedra en los alzados que vayan a resultar aparentes.

- El forjado de cubierta de esta pieza sótano-basa deberá tratarse como jardín y no sobrepasará la altura de tres metros (3,00 mts) medidos en cualquier punto de la fachada.

- El cuerpo así obtenido podrá tener profundidad mayor (lindero de fondo) que la máxima autorizada para la edificación sobre rasante, pero sin extenderse a los espacios correspondientes al resto de los retranqueos obligatorios (alineación a la vía).

#### 286. Altura de las edificaciones.

1. Tal como se determina en el cuadro contenido en el artículo 5, la altura máxima de la edificación medida en cualquier punto del plano de referencia

(rasante del viario o espacio público y/o rasante de los espacios libres interiores de parcela en su caso) al intradós del último forjado, será de dos plantas y siete metros.

2. No computarán como planta ni como edificabilidad los volúmenes creados según los apartados 10.4 y 10.5 anteriores.

3. En las tipologías Abierta y Ciudad Jardín, en los supuestos de escalonamiento de la edificación, la edificabilidad asignada a una parcela deberá distribuirse en su interior de tal modo que ningún alzado de los cuerpos edificados supere en más de dos metros la altura máxima permitida.

4. En Edificación Cerrada las construcciones se implantarán sobre el terreno según los distintos criterios vertidos en esta Ordenanza y que se grafían esquemáticamente en el gráfico adjunto.

287. Artículo 12.- Otras condiciones de implantación en la parcela. Muros.

1. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención hacia las colindantes -y/o hacia el viario y espacios libres-, se permitirá la construcción de los mismos siempre que la altura que vaya a resultar aparente no supere los tres metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados, siendo la dimensión mínima de los bancales dos metros y medio (2,50 mts.) y necesariamente ajardinados.

2. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común con parcelas situadas a cota inferior, o entre una parcela y el espacio libre público, no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención, con un mínimo de tres metros.

288. Tratamiento de fachadas y cubiertas.

1. Las fachadas y los materiales que se utilicen para su ejecución habrán de cumplir las siguientes condiciones y criterios:

a) Se admiten enfoscados con la textura y color de los dominantes en la zona (blancos, gama de los ocres y claros en general).

b) Los aplacados, en su caso, habrán de ejecutarse con piedra natural en piezas de formato regular. Los materiales cerámicos podrán admitirse siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.

c) Las proporciones de los huecos serán análogas a las correspondientes a la edificación tradicional, de modo que la dimensión dominante sea siempre la vertical.

e) Las cubiertas se adaptarán a las de las zona, permitiéndose las cubiertas horizontales (planas) y a varias aguas. En todo caso deberá considerarse como una fachada más del edificio, por lo que no habrán de resultar aparentes los depósitos de agua, instalaciones, tendedores, etc.

f) No se autorizan las cubiertas de pizarra ni las que por su diseño y materiales que la componen resulten ajenas al paisaje.

g) La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no superará el 35 por ciento.

Capítulo XII. Condiciones particulares de la edificación en el plan parcial el tablado.

289. Tipología, Altura Máxima y Uso Principal.

1. Las diferentes parcelas adoptarán la Tipología Edificatoria y Altura Máxima señaladas en el Plano de Ordenación ORD.1 y en las presentes Ordenanzas, con las edificabilidades también máximas que se determinan para cada tipología. El resto de determinaciones tipológicas son las contenidas para cada una de ellas en el Título Décimo de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. del Litoral de Agache, complementadas con las particulares contenidas en los artículos siguientes.

2. El uso principal o calificación de las distintas parcelas será, asimismo, el señalado en el plano de ordenación ORD.1.

3. Se resumen a continuación, por manzanas o grupos señalados en el Plano ORD.1, las determinaciones principales:

| GRUPO | USO PRINCIPAL | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA | Nº MÁX. DE PLANTAS | EDIFICABILIDAD NETA MÁX. ( m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .) |
|-------|---------------|------------------------|--------------------|--|
| R.1   | Residencial   | Ciudad Jardín (*)      | 2                  | 0,4885   |
| R.2   | Residencial   | Ciudad Jardín (*)      | 2                  | 0,4885   |
| R.3   | Residencial   | Ciudad Jardín (*)      | 2                  | 0,4885   |
| R.4   | Residencial   | Ciudad Jardín (*)      | 2                  | 0,4885   |

| GRUPO | USO PRINCIPAL                | TIPOLOGÍA EDIFICATOR IA | Nº MÁX. DE PLANTAS | EDIFICABILIDAD NETA MÁX. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .) |
|-------|------------------------------|-------------------------|--------------------|---|
| R.5   | Residencial                  | Ciudad Jardín (*)       | 2                  | 0,4885  |
| R.6   | Residencial                  | Ciudad Jardín (*)       | 2                  | 0,4885  |
| R.7   | Residencial (**)             | Ciudad Jardín (*)       | 2                  | 0,4885  |
| R.8   | Residencial                  | Ciudad Jardín (*)       | 2                  | 0,4885  |
| DOC-1 | Docente                      | Edificación Abierta     | 2                  | 0,2   |
| AL-1  | Espacio Libre de uso Público | ----                    | ----               | ----  |
| AL-2  | Espacio Libre de uso Público | ----                    | ----               | ----  |
| AL-3  | Espacio Libre de uso Público | ----                    | ----               | ----  |

(\*) En las modalidades de Aislada, Pareada o de Agrupaciones de las mismas y con la regulación específica que para cada una de ellas se determina en las presentes Ordenanzas.

(\*\*) En la manzana R.7, en la parcela C tramada según leyenda, resultará obligatorio el uso comercial privado en 400 m<sup>2</sup>. de edificación.

## 290. Usos Compatibles con el Principal.

En la manzana R-7 se autorizan los Usos Comerciales y de Oficinas ambos en categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>, de Hospedaje y Dotacionales en la clase A (Equipamiento), así como el Uso Industrial en la clase D) de producción artesanal y Oficios artísticos. En el resto de las manzanas residenciales sólo resultarán compatibles los usos de Oficinas en categoría 1 (Despachos profesionales anejos a la vivienda del titular) y el de Residencia Comunitaria.

## 291. Condiciones dimensionales mínimas de las parcelas y parámetros reguladores de la edificabilidad.

En base a lo previsto en el apartado 2 del artículo 10.18 y en el artículo 8.46 de las NN.SS. de Agache, en función de las condiciones particulares del territorio, de las características socioeconómicas de la población previsible y de los objetivos de las citadas Normas, se establecen los siguientes parámetros reguladores:

a) La superficie mínima de la parcela será de doscientos (200) metros cuadrados para la tipología de Ciudad Jardín en la modalidad de en Hilera; doscientos cincuenta (250) en la modalidad de Ciudad Jardín Pareada; y de cuatrocientos (400) metros cuadrados en la de Ciudad Jardín Aislada.

b) En la parcela mínima de cada una de estas modalidades deberá poderse inscribir un círculo cuyo diámetro tendrá como mínimo una dimensión de siete metros en Ciudad Jardín en Hilera, diez metros en Ciudad Jardín Pareada y de quince metros en Ciudad Jardín Aislada.

c) El frente mínimo de las parcelas de las distintas modalidades será: seis metros en Ciudad Jardín en

Hilera, Ocho metros en Ciudad Jardín Pareada y de Ocho metros en Ciudad Jardín Aislada.

d) La edificación en tipología Ciudad Jardín en la modalidad de Aislada cumplirá las condiciones de ocupación máxima (33%) y de retranqueos a linderos (5 mts a vías y 3 mts al resto), establecidas en el capítulo 3 del título 10 de las Normas Subsidiarias del Litoral de Agache.

e) La edificación en tipología Ciudad Jardín en las modalidades de en Hilera o pareada se retranqueará cinco metros de la alineación hacia la red viaria pública (rodada y peatonal) y espacios libres de uso público. La profundidad máxima de la edificación será de quince metros medida ortogonalmente a la línea de retranqueo citada.

f) La edificación en tipología Abierta cumplirá las condiciones de Ocupación (40%) y de retranqueos a linderos (5 mts mín.) establecidas en el capítulo 2 del título 10 de las Normas Subsidiarias.

g) La edificación en agrupaciones de las tipologías de Adosadas, Aisladas y Pareadas habrá de retranquearse como mínimo cuatro metros (4 mts) del resto de sus linderos y siete metros entre los distintos cuerpos que integre. Su ocupación no podrá exceder del treinta y tres por ciento de la superficie de la parcela. El número máximo de viviendas se establece en función de la relación ciento cinco metros construidos sobre rasante por vivienda.

h) Parcelación.- La superficie de los distintos grupos o manzanas delimitados en el plano de Ordenación ORD.1 podrá ser parcelado de modo que en ellos, parcial o totalmente, puedan desarrollarse una o varias de las modalidades de la tipología de Ciudad Jardín señaladas en los apartados anteriores. En cualquier caso habrá de producirse la parcelación de modo que en las parcelas de transición entre una

modalidad y otra no se generen paredes o medianerías ciegas de más de una planta de altura.

#### 292. Tratamiento de los espacios libres de parcela.

1. Tal como determinan los artículos 10.16 y 10.22 de las NN.SS., estas superficies estarán destinadas a estancia, jardín y aparcamiento al aire libre. En ellas se permite la construcción de pérgolas, fuentes, terrazas cubiertas (abiertas al menos por dos de sus lados) y en general las construcciones propias de su destino, sin sobrepasar la altura de una planta: kioscos, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares.

2. Se ubicará la edificación principal de las parcelas de modo que se respete al máximo las especies de vegetación protegidas existentes (Cardones).

#### 293. Preparación de la parcela.

1. Será de especial aplicación el apartado 3 del artículo 8.102 de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes: "...cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención hacia las colindantes -y hacia el viario-, su altura no podrá ser superior a tres metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco grados, siendo la dimensión mínima de los bancales doscientos centímetros (2,00 mts) y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención."

2. En las parcelas situadas ladera arriba en relación con la vía de acceso, se permitirá la formación de los bancales necesarios según el apartado anterior de modo que el primer muro de contención se sitúe en la alineación a la vía, con una altura no superior a tres metros.

3. En este último caso se autoriza la ubicación de garajes en línea con la vía tras los citados muros de contención sin que computen como edificabilidad, en los que sólo se permite abrir un hueco de acceso con anchura no superior a tres metros, para cada parcela mínima.

#### 294. Tratamiento de fachadas y cubiertas.

1. Las fachadas y los materiales que se utilicen para su ejecución habrán de cumplir las siguientes condiciones y criterios:

a) Se admiten enfoscados con la textura y color de los dominantes en la zona (blancos, gama de los ocre y claros en general).

b) Los aplacados, en su caso, habrán de ejecutarse con piedra natural en piezas de formato regular. Los materiales cerámicos podrán admitirse siempre que

sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.

c) Las proporciones de los huecos serán análogas a las correspondientes a la edificación tradicional, de modo que la dimensión dominante sea siempre la vertical.

e) Las cubiertas se adaptarán a las de la zona, permitiéndose las cubiertas horizontales (planas) y a varias aguas. En todo caso deberá considerarse como una fachada más del edificio, por lo que no habrán de resultar aparentes los depósitos de agua, instalaciones, tendedores, etc.

f) No se autorizan las cubiertas de pizarra ni las que por su diseño y materiales que la componen resulten ajenas al paisaje.

g) La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas no superará el 45 por ciento.

h) A todos los efectos será de aplicación lo establecido en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (adecuación de las construcciones a las características del paisaje en que se emplacen), correspondiendo al Ayuntamiento la obligación de fiscalizar su cumplimiento.

### Capítulo XIII. Condiciones particulares de la edificación en manzana de nueva ordenación (N<sub>E</sub>).

#### 295. Definición, ámbito y uso característico.

1. Se incluyen en este tipo edificatorio el definido en la letra d) del artículo "Tipologías edificatorias", de aplicación a las parcelas para las que se determine dicho uso como principal o característico desde el PGO y por los instrumentos a los que se remite la ordenación detallada.

2. Su uso característico es el residencial en la modalidad de vivienda colectiva.

3. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

4. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo al "Uso Residencial".

#### 296. Condiciones de la parcela.

Parcela mínima 2.500 m<sup>2</sup>.

La parcela mínima tendrá unas dimensiones tales que en su interior podrá inscribirse un círculo de 30 m de diámetro, debiendo a su vez lindar con vía pública en al menos 1/4 de su perímetro.

## 297. Posición de la edificación.

Para las edificaciones no alineadas, previa a la solicitud de licencia, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes de la edificación, la ordenación y tratamiento de los espacios libres de edificación de accesos y aparcamientos, y que justifique el cumplimiento del parámetro de densidad definido por el cociente entre la superficie de la parcela neta total y la “parcela mínima” en la Ordenanza.

Dicho Estudio de Detalle no será necesario cuando se trate de parcelas inferiores a 4.000 m<sup>2</sup> siempre que éstas no procedan de segregaciones de otras de mayor tamaño que aún no hayan sido edificadas.

## 298. Separación a linderos y retranqueos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a la altura de la edificación más próxima al lindero y nunca menor de 3 m.

Los retranqueos a linderos públicos será igual a la altura de la edificación, y como mínimo de 3 m.

## 299. Separación entre edificios.

La separación entre edificios de una única parcela no será inferior a la altura del mayor. No obstante, las fachadas a las que no se abran salones de estar, comedores o dormitorios podrán distar de los otros edificios un mínimo de 3 m.

## 300. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será de 40%.

## 301. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima sobre la superficie de la parcela neta es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 302. Altura máxima.

La altura máxima permitida será de tres plantas (PB+2) o 9,5 m no pudiendo sobrepasar la segunda planta el 50% de la superficie ocupada en planta baja, ni el 75% de la ocupada en planta primera.

No obstante lo anterior y con objeto de permitir una mayor riqueza y variedad de diseño, se autoriza sobre la segunda y última planta una única tercera planta cuyo diseño se acomodará a la opción alternativa siguiente:

Se permite el desarrollo de torreones o áticos cuya ocupación se limitará a 10% de la planta baja y al 20% de la segunda, que se podrá disponer libremente como mejor convenga a efectos funcionales o compositivos.

## 303. Dimensión máxima de la edificación.

Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 40 m.

No obstante, en edificación no alineada, el Estudio de Detalle podrá proponer longitudes mayores siempre que resuelva de forma adecuada la permeabilidad visual y peatonal.

Capítulo XIV. Condiciones particulares de la edificación industrial en el polígono industrial Valle de Güímar.

## Sección 1º. Edificación Industrial (I-1).

## 304. Definición, ámbito y usos.

1. Esta tipología edificatoria tiene por objeto regular urbanísticamente el proceso de urbanización y edificación en el suelo clasificado por este Plan General com urbano consolidado e integrado en el ámbito del vigente Plan Parcial del Polígono Industrial “Valle de Güímar” (antes Polígono Industrial de Arfo-Candelaria-Güímar), aprobado por el Ministerio de la Vivienda según Orden de 15 de diciembre de 1973 (B.O.E. 28.01.74), con excepción del subámbito correspondiente al enclave residencial de El Socorro, cuya ordenación se regirá por las “Condiciones particulares de la edificación cerrada de El Socorro”, que le sean de aplicación contenidas en esta normativa.

Las condiciones particulares contenidas en este Capítulo modifican las anteriormente vigentes de análogo contenido correspondientes a la Primera Modificación del Plan Parcial del Polígono Industrial “Valle de Güímar”, aprobado definitivamente por acuerdo de COTMAC de fecha 4 de diciembre de 2001.

2. Se incluyen en este tipo edificatorio el definido en el artículo siguiente “Tipos edificatorios”, de aplicación a las parcelas pertenecientes al ámbito de suelo urbano del “Polígono industrial Valle de Güímar”.

3. Usos característicos: Industrial, de fabricación o almacenaje.

4. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el capítulo relativo a “Usos Secundarios Industriales”.

## 305. Tipos edificatorios.

Dentro de la parcelas se distinguen tres tipos edificatorios:

1. Naves de fabricación o almacenaje, son los edificios donde se desarrollan las actividades industriales propiamente dichas.

2. Bloques representativos, que comprenden aquellos destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios, viviendas del personal de guardería o vigilancia y en general todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se destinen a procesos de fabricación o almacenaje, siempre que estos usos no se alojen en el cuerpo edificatorio general destinado al uso característico.

3. Construcciones accesorias, todas las que, con independencia del volumen edificatorio principal, son necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, centros de seccionamiento y de transformación de electricidad, etc.

La necesidad de implantación de estas construcciones accesorias deberá justificarse debidamente con base en la exigencia de verticalidad o singularidad en la altura, derivada de la tipología tecnológica del proceso de fabricación o actividad similar que se haya de desarrollar.

### 306. Condiciones de la parcela.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes elementos de edificación:

1. Naves de fabricación o almacenaje. La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que se asegure el cumplimiento de lo dispuesto en esta Normativa.

A los efectos que se señalan en otros artículos se considerará computable dentro de esta superficie la ocupada por instalaciones al aire libre destinadas directamente a los procesos de fabricación o almacenaje, aunque no tengan carácter edificatorio.

La superficie interior destinada a usos compatibles, definidos en el artículo "Usos compatibles con el uso industrial" de las presentes normas urbanísticas, no superará en todo caso el diez por ciento (10%) de la superficie total cubierta.

2. Bloques representativos. Los bloques representativos tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios, y quince (15) metros, en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas, salvo que se justifique la necesidad de mayores dimensiones en alguna de sus partes en función del uso a que ésta se destine, o en todo caso se garanticen la correcta iluminación y ventilación.

### 307. Segregación, agrupación o modificación de parcelas.

Se establece, en función de su emplazamiento dentro de las distintas manzanas designadas en el Plano

de Ordenación Pormenorizada del Polígono, las siguientes parcelas mínimas indivisibles.

En la Manzana XIII:

Parcelas con linderos frontales hacia la vía comprendida entre los cruces designados como 17 y 18: 1.400 m<sup>2</sup>.

Resto de parcelas: 4.300 m<sup>2</sup>.

En la Manzana XIV: 2.400 m<sup>2</sup>.

En la Manzana XXII: 1.400 m<sup>2</sup>.

En la Manzana XXVII: 2.500 m<sup>2</sup>.

En la Manzana XXVIII: 3.000 m<sup>2</sup>.

En la Manzana F:

Parcelas con linderos frontales hacia la vía comprendida entre los cruces designados como 18 y 19: 1.800 m<sup>2</sup>.

Resto de parcelas: 800 m<sup>2</sup>.

Se permite la agrupación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones.

Se permite también la modificación de la forma de las parcelas por exigencias topográficas, geotécnicas y otras causas justificadas sin alteración de su superficie.

En cualquier caso corresponderá al promotor de la modificación parcelaria la adaptación de los servicios existentes a las necesidades de la nueva disposición resultante mediante el trámite reglado en las presentes Normas.

### 308. Alineaciones.

Existirá una alineación de referencia de los linderos de frente en cada parcela, que coincidirá con el límite exterior de las zonas de servicio localizadas en las márgenes exteriores de las secciones viarias y cuya anchura se establece en los Planos de Ordenación Pormenorizada. Se entiende que esta alineación formará ángulos si la parcela da frente a más de una calle.

### 309. Rasantes.

La cota de referencia de la planta baja o de acceso de las edificaciones se fijará de manera que en los puntos de acceso al interior de las mismas el desnivel entre aquélla y la rasante de la vía no sea superior a un (1) metro. En el resto de los frentes de fachada el desnivel máximo entre ambas cotas será, en todo caso, inferior a dos (2) metros.

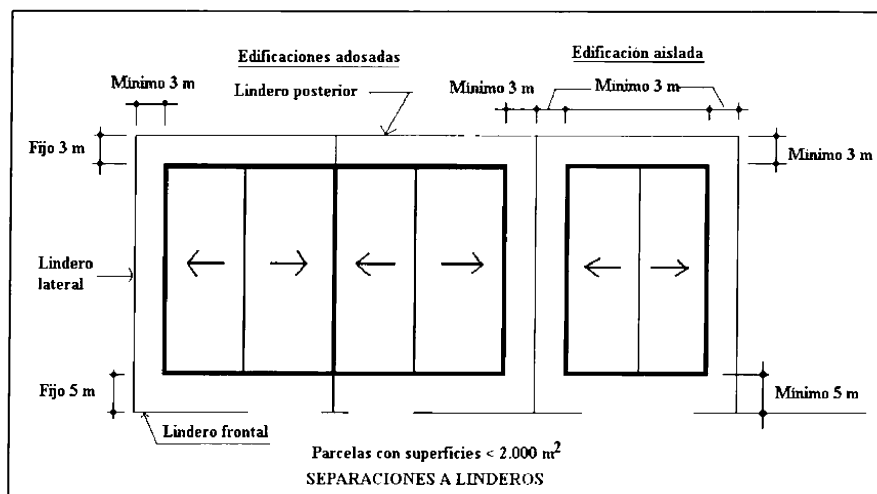
En el caso de que por las especiales condiciones geométricas de la parcela y el viario con el que limita no sea posible cumplir estas limitaciones, se esconderá la cota de referencia de la planta baja de la

edificación o se justificará el incumplimiento siempre que sea motivado por inconvenientes funcionales de la actividad industrial a desarrollar.

### 310. Separación a linderos y retranqueos.

Todas las edificaciones tendrán una separación a los linderos laterales de la parcela una distancia mínima de tres (3) metros, y de sus linderos frontal y posterior, una distancia mínima de cinco (5) metros.

En las parcelas colindantes de superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, las edificaciones no están obligadas a la separación a linderos laterales siempre que las mismas se dispongan adosadas en toda su profundidad. En este caso deberán acoplarse horizontalmente las cubrereras y cornisas dominantes, adaptándose el diseño de los edificios adosados a esta cualidad compositiva.



En todo caso, la composición de los frentes de fachadas se ajustará a lo que al efecto se dispone en el artículo de esta sección referido a Determinaciones compositivas.

En el caso de que no existan adosamientos, los cuerpos de edificación, dentro de una única parcela, se separarán entre sí como mínimo seis (6) metros, si el espacio entre ellos fuera visible desde el viario exterior. En caso contrario esta separación mínima será de tres (3) metros.

Los retranqueos de la edificación respecto al linder frontal de la parcela se ajardinarán en toda su longitud, debiendo disponerse la red de riego necesaria para el mantenimiento de la jardinería. El resto de la superficie libre resultante de este retranqueo podrá destinarse a aparcamientos, de acuerdo con lo establecido a estos efectos en el artículo de aparca-

Asimismo, en esta categoría de parcelas y siempre que se establezca esta tipología de edificación adosada lateralmente, las separaciones de la edificación con respecto a sus linderos frontal y posterior serán obligatoriamente de cinco (5) y tres (3) metros, respectivamente, según se determine en el croquis que se acompaña.

Las condiciones de adosamientos laterales se establecerán por el Ayuntamiento, que las fijará en el trámite de otorgamiento de licencia en función de las que previamente hubiese aplicado en las parcelas colindantes.

En aquellas parcelas colindantes entre sí que hayan de ser objeto de proyecto edificatorio único en tipología adosada, las separaciones de la edificación con respecto a sus linderos frontal y posterior de cinco (5) y tres (3) metros, respectivamente, tendrán el carácter de mínimos permitidos.

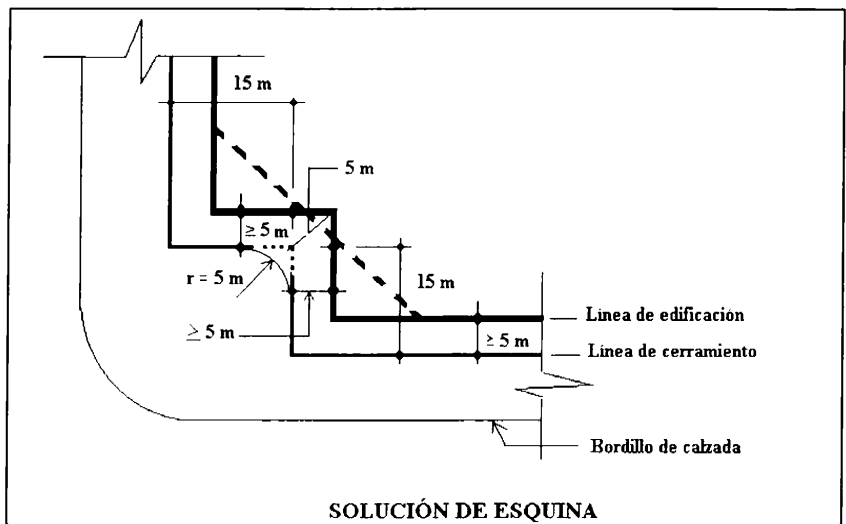
mientos de esta Sección. También podrán localizarse en esta superficie algunos elementos complementarios de la edificación principal, tales como umbráculos para cubrición de aparcamientos, casetas de control y vigilancia, instalaciones bajo rasante y centros de transformación y seccionamiento de alta tensión. En todo caso, cuando estas construcciones queden vistas sobre rasante deberán ejecutarse con cuidado diseño, acorde con la edificación principal.

En la delimitación de parcelas en esquina, la ordenación del Polígono, en sus determinaciones sobre la red viaria, establece, como solución general, una reserva de suelo de dominio público de quince por quince (15 x 15) metros como máximo en alineaciones ortogonales. Las líneas de edificación en estas parcelas de esquina deberán retranquearse de aquellas alineaciones una distancia de al menos cinco (5) metros según el croquis adjunto.



311. Cuerpos volados.

No se permiten los cuerpos volados en esta tipología.



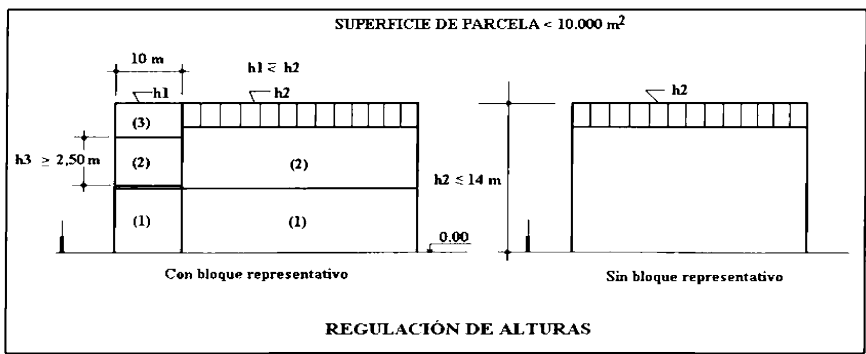
El ángulo cóncavo que forman estas dos alineaciones se podrá sustituir por un cuadrante de circunferencia, tangente a las mismas, de radio no superior a cinco (5) metros.

El encuentro de las dos fachadas alineadas según las direcciones del viario podrá resolverse, también, mediante chaflán simétrico, que en su mínima distancia al vértice de las alineaciones ortogonales antes citadas, deberá cumplir el límite de retranqueo establecido de cinco (5) metros.

La altura máxima del bloque representativo será de tres (3) plantas. En las parcelas de superficie superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados, la altura y composición de los bloques representativos será libre siempre que el retranqueo frontal sea superior a quince (15) metros. Así mismo, no se establece para estas parcelas limitación de altura en el resto de la edificación. En el caso de que la superficie de la parcela sea inferior a los diez mil (10.000) metros cuadrados, la altura máxima de la edificación no rebasará los catorce (14) metros.

312. Altura máxima.

La altura mínima libre entre plantas será de dos metros y medio (2,50 m).



Las construcciones accesorias no tienen limitación de altura y se ubicarán, salvo justificación en contrario, dentro del volumen edificatorio principal.

tirarán por encima de la misma torreones de escalera o ascensor, instalaciones de acondicionamiento de aire y antepechos de fábrica (de 1,50 m de máximo).

Si la altura del bloque representativo alcanzase la máxima altura permitida de la nave, sólo se permi-

Todas las construcciones situadas por encima de la altura máxima del bloque representativo deberán realizarse con materiales similares en calidad a los

empleados en el resto de la edificación, y especialmente, en sus fachadas.

### 313. Patios.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión de estos patios se fija con la condición de que en su planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la edificación más alta de las que lo limitan, siempre que éstas tengan huecos de luz o ventilación.

En caso de no existir estos huecos el diámetro del círculo inscribible puede reducirse a la mitad, sin que en ningún caso sea inferior a cuatro (4) metros.

### 314. Sótanos y semisótanos.

Se permiten semisótanos siempre que se justifique debidamente su necesidad de acuerdo con las exigencias funcionales de la actividad. Éstos se podrán dedicar a locales de trabajo sólo si los huecos de ventilación tienen una superficie igual o superior a un octavo (1/8) de la superficie útil del local.

Los sótanos se permiten, asimismo, si se justifica su necesidad, aunque se prohíbe su utilización como locales de trabajo.

Los sótanos y semisótanos deberán tener su proyección en planta comprendida dentro del espacio edificable de la parcela.

### 315. Determinaciones compositivas.

Composición de los frentes de fachada. En los frentes de fachada de las parcelas se ubicarán, en su caso, los bloques representativos. En este caso no se admitirán construcciones destinadas a los usos asignados a estos bloques en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos todo el frente de fachada, salvo que esto resultase físicamente imposible. Su volumen edificatorio será predominantemente continuo, tendiendo a definir un plano de fachada según la alineación frontal, sin perjuicio de los retranqueos que sean precisos a criterio del autor del proyecto.

Elementos salientes. Son elementos salientes todos aquellos que sobresaliendo del plano de fachada forman parte de la ornamentación o protección de fachadas y cubiertas, o tienen un carácter de añadido

por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:

- Elementos funcionales, tales como rejas, persianas, escaleras exteriores, etc.

- Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, jardineras, etc.

- Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.

- Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.

- Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderolas.

En todo caso, ningún elemento podrá sobresalir del plano de fachada una longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

### 316. Accesos a parcelas.

Con independencia del número de accesos que se establezcan en la propia edificación, en las parcelas con superficie inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados se podrá disponer un sólo acceso para vehículos rodados por cada frente de fachada, con una anchura máxima de siete (7) metros, sea cual fuere la longitud del frente de parcela. Si aquella fuese superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la longitud máxima del frente que podrá ser ocupada con este fin no superará el veinte por ciento (20%) de aquella dimensión, siempre y cuando la longitud del frente sea superior a treinta y cinco (35) metros.

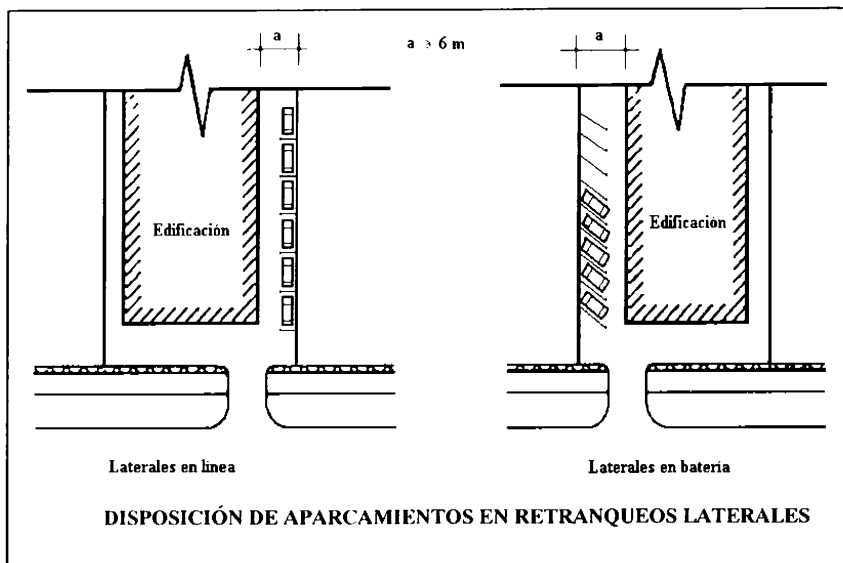
Este criterio será de aplicación con independencia del número de accesos que se proyecten y del número de frentes de fachada a viario público de que disponga la parcela.

### 317. Aparcamientos.

La superficie libre destinada a aparcamientos dentro de cada parcela no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y/o almacenaje.

Esta superficie se podrá localizar en todo caso en las zonas de retranqueo y separación a linderos de acuerdo con las siguientes condiciones:

En caso de disponerse en los retranqueos laterales, éstos tendrán una dimensión mínima de seis (6) metros.

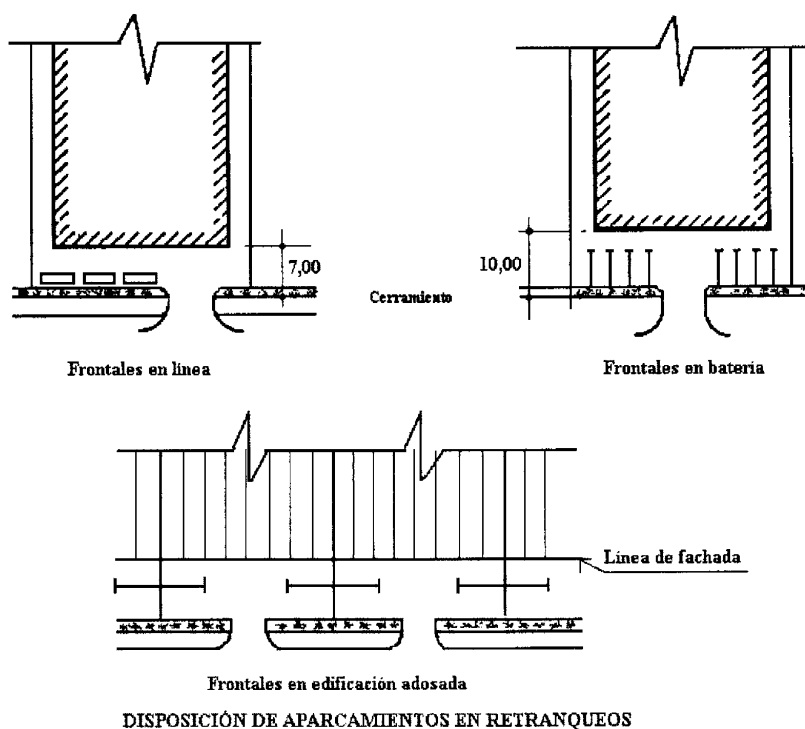


Preferentemente se situarán las áreas de aparcamiento en los retranqueos frontal y posterior o trasero. En el caso de disponer aparcamientos en batería la dimensión mínima de retranqueos será de diez (10) metros. Si se dispusieran aparcamientos en línea esta dimensión mínima será de siete (7) metros.

Quedan excluidas de esta Normativa las parcelas con superficie inferior a dos mil (2.000) metros cua-

drados en las cuales serán suficientes como áreas de aparcamiento las resultantes de la aplicación de la normativa sobre retranqueos establecida en esta Sección.

En la situación de retranqueos laterales nulos (edificación adosada) los aparcamientos localizados en la zona del retranqueo frontal se podrán disponer en batería según direcciones paralelas al eje de la calle correspondiente a la fachada principal.



## 318. Cerramientos de parcela.

Las alineaciones de los frentes de fachada se materializarán con cerca tipo, que se formará con un basamento macizo, con altura máxima de un (1) metro, y un cerramiento diáfano de cerrajería o elementos prefabricados en celosía, sin que su altura total rebase la altura de dos metros y medio (2,5 m) sobre la rasante de la calle a que da frente.

Este mismo criterio se procurará mantener en los cerramientos interiores en los que la altura del basamento podrá ser de un metro y medio (1,5 m), tratando siempre de evitar que la división parcelaria del Polígono se traduzca en una compartimentación visual innecesaria del mismo.

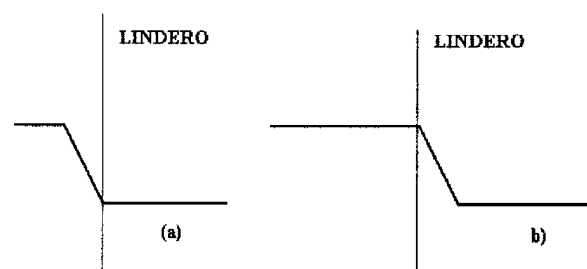
Con anterioridad a realizar cualquier obra en la parcela deberá disponerse un cerramiento, que podrá tener carácter provisional, en todo su perímetro. La parcela deberá quedar cerrada totalmente de acuerdo con los criterios antes señalados, previamente a la puesta en servicio o inicio de la actividad a que haya de destinarse.

Quedan expresamente prohibidos los cerramientos rematados en su coronación con elementos que puedan ocasionar daños a personas, aun en el caso de que éstos sólo pudieran producirse en circunstancias de acceso irregular a la parcela por escalero del cerramiento construido.

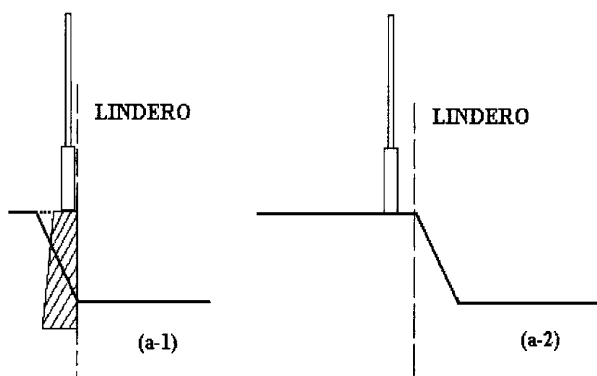
Cuando por efecto de la inclinación de la rasante se acuse una diferencia superior a un (1) metro entre los puntos extremos de la línea de cerramiento, la cerca deberá escalonarse para cumplir las condiciones limitativas anteriores.

En el supuesto de parcelas colindantes con diferencias entre sus cotas de rasante no se podrá invadir con taludes los terrenos de otro propietario, ni efectuar desmontes que puedan afectar a su estabilidad. Este mismo criterio será de aplicación en las vías a las que dé frente la parcela, corriendo a cargo del propietario la ejecución de las obras o muros que, en su caso, sean necesarios para la adecuada contención de los terrenos. Los costes de ejecución de las obras o muros que, en su caso, sean necesarios para la adecuada contención de los terrenos entre parcelas colindantes correrán a cargo del propietario de la parcela beneficiada por su construcción. Si la estabilidad del terreno, sea en desmonte o terraplén, exige un talud con inclinación determinada, podrá adoptarse cualquiera de las siguientes soluciones:

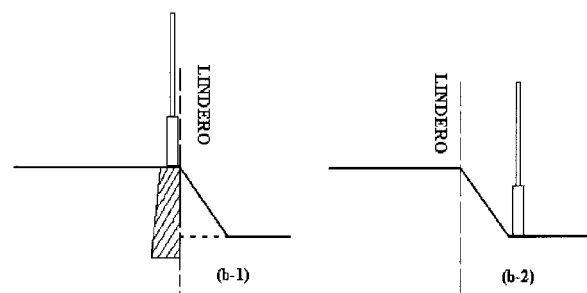
- a) Resolver la ocupación en planta del talud en el interior de la parcela de cota superior.
- b) Resolver la ocupación en planta del talud en el interior de la parcela de cota inferior.



A su vez en el primer caso (a) puede suceder que el propietario de la parcela superior desee ampliar su superficie útil mediante la construcción de un muro de contención (a-1), o bien, disponer su cerramiento en la coronación del talud (a-2).



En el segundo caso (b), el propietario de la parcela inferior podrá optar por ampliar la superficie útil de su parcela (b-1), mediante la construcción de un muro de contención, o bien, disponer un cerramiento en la arista inferior del talud (b-2).



Sólo queda eximida de la obligatoriedad de disponer cerramiento en todo el perímetro de la parcela aquella que esté situada a cota inferior en el caso de que por cualquiera de ambas se construya un muro de contención, considerándose el propio muro como materialización del lindero en lo que a este artículo se refiere.

Los criterios de estabilidad del terreno a los efectos aquí señalados, especialmente en el caso de talu-

des de desmonte, serán establecidos por el Ayuntamiento.

### 319. Condiciones estéticas de las edificaciones.

El diseño exterior de las edificaciones respetará los siguientes criterios generales:

- Se utilizarán preferentemente materiales en su textura natural y resistentes al envejecimiento.

- Se permiten los revocos.

- En general, todos los elementos de albañilería son aceptables con la condición anterior y siempre que estén ejecutados con arreglo a las normas de la buena construcción.

- Tanto las paredes medianeras, en su caso, como los paramentos que se dispongan para posterior ampliación de las industrias, deberán tratarse como una fachada, ofreciendo como tal las calidades de obra terminada.

- Podrán dibujarse sobre los paramentos exteriores los anagramas, símbolos u otros elementos de identificación de las industrias; pero se prohíbe su utilización como simple rótulo o al menos como rótulo principal. Esto último constituirá para cada industria un elemento independiente y significativo en su frente a la vía pública y su diseño será al propio tiempo cuidado y discreto.

### 320. Condiciones específicas para las viviendas.

Las viviendas permitidas en las parcelas industriales se ajustarán a las siguientes prescripciones higiénico-funcionales:

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo, que tendrá acceso independiente, paramentos alicatados y contará con ducha, lavabo e inodoro dotados de cierre hidráulico. El número de dormitorios deberá adecuarse en todo caso a las necesidades familiares. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio.

2. Toda pieza habitable cumplirá con las condiciones del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de Cédulas de Habitabilidad.

### 321. Edificación parcial de las parcelas industriales.

Cuando el programa de crecimiento de una industria o almacén no exija la construcción inmediata de la integridad del edificio proyectado en su parcela,

se podrá optar por la edificación parcial de la misma. En cualquier caso y con objeto de evitar la retención especulativa del terreno, la edificación inicial deberá cubrir al menos el treinta por ciento (30%) de la superficie destinada a procesos de fabricación o almacenaje prevista en el proyecto total de la parcela.

### 322. Condiciones Ambientales.

#### 1. Emisiones a la atmósfera.

La presencia en el aire de materias o formas de energía procedentes de los procesos productivos de las industrias vendrá regulada por las siguientes disposiciones:

- Ley 38/72 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (B.O.E. nº 309, de 26.12.72).

- Decreto 833/75 de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/72 (B.O.E. nº 96, de 22.04.72).

- Orden de 18 de octubre de 1.976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial (B.O.E. nº 290, de 03.12.75).

Cualquier otra normativa que regule niveles de emisión o inmisión de contaminantes específicos.

#### 2. Residuos.

La producción y gestión de los residuos que se generen por las actividades industriales y de almacenamiento, serán regulados por la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

#### 3. Uso de las redes de saneamiento.

Condiciones de vertido a la red de alcantarillado.

Con carácter general, sin perjuicio de la aplicación de cualquier otra normativa específica de vertidos, queda prohibido verter directamente o indirectamente a la red de alcantarillado:

a) Cualquier sólido, líquido o gas tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclado con otros residuos, en cantidad que puedan constituir un peligro para el personal encargado de la limpieza y conservación de la red u ocasionar alguna molestia pública.

b) Cualquier producto que tenga alguna propiedad corrosiva o que resulte en alguna forma perjudicial para los materiales con que está construida la red de alcantarillado y para el equipo o personal encargado de la limpieza y conservación.

c) Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o medidas tales, que sean capaces de causar obstrucción en la corriente de las aguas en los colectores, u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza

de la red de alcantarillado, tales como: cenizas, carbonillas, arena, barro, paja, virutas, metal, vidrio, trapos, alquitrán, plásticos, madera, basura, vísceras, envases de papel, y otras análogas ya sean enteras o trituradas por molinos de desperdicios.

d) Cualquier sustancia inhibidora del proceso biológico de depuración que se efectúa en las estaciones depuradoras antes de su vertido al mar.

e) Cualquier sustancia nociva para las personas o para la flora y fauna, terrestre o marítima, que no sea neutralizable por las aguas marinas a la salida del emisario submarino.

f) Cualquiera de las diecisiete (17) sustancias de la Lista I enumeradas en la Directiva 76/464/CEE y sus derivadas.

g) Petróleo crudo y sus derivados, gasolinas, fuel-oil, benceno, naftaleno, aceites, hidrocarburos de cualquier origen o cualquier otro sólido, líquido o gas inflamable o explosivos en cantidad alguna.

h) Disolventes orgánicos, pinturas, lacas y barnices, cualquiera que sea su proporción.

i) Detergentes no biodegradables cualquiera que sea su proporción.

j) Vertidos concentrados de procesos de galvanizados o ácidos concentrados de tratamiento de hierro.

k) Gases procedentes de escapes de motores de explosión.

l) Líquidos que contengan productos susceptibles de precipitar o depositar en la red de alcantarillado o de reaccionar con las aguas de ésta, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados del presente artículo.

m) Compuestos organohalogenados, organofosforados y compuestos orgánicos en general, con excepción de los que sean biológicamente inocuos.

o) Y de una manera específica se prohíben los vertidos que sobrepasen los valores máximos de los siguientes parámetros:

| PARÁMETROS            | UNIDADES               | VALORES LÍMITES |
|-----------------------|------------------------|-----------------|
| Temperatura           | °C                     | <40             |
| PH                    | pH                     | 6-9             |
| DBO <sub>5</sub>      | mg/l de O <sub>2</sub> | 750             |
| DQO                   | mg/l de O <sub>2</sub> | 1.200           |
| Conductividad (*)     | µS/cm                  | 2.200           |
| Sólidos en suspensión | mg/l                   | 500             |
| Aceites y grasas      | mg/l                   | 100             |
| Aluminio              | mg/l de Al             | 10              |
| Antimonio             | mg /l de Sb            | 1               |
| Arsénico              | mg/l de As             | 0,5             |

| PARÁMETROS                            | UNIDADES                | VALORES LÍMITES |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Bario                                 | mg/l de Ba              | 10              |
| Boro                                  | mg/l de B               | 2               |
| Cadmio                                | mg/l de Cd              | 0,5             |
| Cianuros libres                       | mg/l de Cn              | 1               |
| Cianuros totales                      | mg/l de Cn              | 1,5             |
| Cobre total                           | mg/l de Cu              | 1               |
| Cromo hexavalente                     | mg/l de Cr (VI)         | 0,5             |
| Cromo total                           | mg/l de Cr              | 3               |
| Estaño                                | mg/l de Sn              | 2               |
| Hierro                                | mg/l de Fe              | 10              |
| Manganeso                             | mg/l de Mn              | 2               |
| Mercurio                              | mg/l de Hg              | 0,05            |
| Molibdeno                             | mg/l de Mo              | 1               |
| Níquel                                | mg/l de Ni              | 1               |
| Plata                                 | mg/l de Ag              | 0,5             |
| Plomo                                 | mg/l de Pb              | 0,5             |
| Selenio                               | mg/l de Se              | 0,5             |
| Titanio                               | mg/l de Ti              | 5               |
| Zinc                                  | mg/l de Zn              | 5               |
| Cloruros (**)                         | mg/l de Cl              | 750             |
| Sulfatos                              | mg/l de SO <sub>4</sub> | 500             |
| Sulfuros libres                       | mg/l de S               | 0,3             |
| Sulfuros totales                      | mg/l de S               | 2               |
| Fluoruros                             | mg/l de F               | 10              |
| Nitratos                              | mg/l de NO <sub>3</sub> | 50              |
| Nitrógeno amoniacal                   | mg/l de N               | 40              |
| Fósforo total                         | mg/l de P               | 30              |
| Detergentes biodegradables            | mg/l SAAM               | 5               |
| Pesticidas                            | mg/l Pest.              | 0,05            |
| Fenoles                               | mg/l de Fenol           | 1               |
| Hidrocarburos alifáticos              | mg/l de HA              | 1               |
| Hidrocarburos policíclicos aromáticos | mg/l de PAH             | 0,1             |
| Compuestos orgánicos clorados         | mg/l de AOX             | 0,1             |
| Ecotoxicidad                          | Equitox/m <sup>3</sup>  | 20              |

La concentración de los metales debe entenderse como tal, salvo si se menciona otra.

(\*) En caso de que la conductividad del agua de abastecimiento dificulte el cumplimiento de los límites de conductividad se admite un máximo de 500 µS/cm de incremento diferencial sobre el valor de conductividad del agua de abastecimiento.

En caso de que el contenido en cloruros del agua de abastecimiento dificulte el cumplimiento de los límites de la tabla anterior se admite un máximo de 250 mg/l de Cl- de incremento diferencial sobre el valor de cloruros del agua de abastecimiento.

Condiciones de vertido a la red de pluviales.

Queda prohibido verter directamente o indirectamente a la red de pluviales del Polígono cualquier sustancia que no sea la procedente de la escorrentía pluvial de las cubiertas de las edificaciones y zonas pavimentadas de las parcelas.

Obligaciones de los usuarios.

Tanto las aguas residuales como las pluviales de las edificaciones existentes o que se vayan a cons-

truir se conducirán a las respectivas redes del Polígono a través de las correspondientes acometidas, que conectarán a las citadas redes en los pozos de registros existentes.

Con carácter general las acometidas serán construidas por cuenta de los propietarios de parcelas.

Todos los vertidos que provengan de actividades que sean susceptibles de aportar grasas o aceites a las redes de saneamiento deberán instalar, antes de la acometida y en el interior de la propiedad, una arqueta separadora de grasas, cuyo dimensionado se justificará adecuadamente.

Asimismo los vertidos provenientes de actividades que puedan aportar sedimentos a las redes de saneamiento deberán disponer, antes de la acometida y en el interior de la propiedad, de una arqueta decantadora de sólidos cuyo dimensionado se justificará adecuadamente.

En las instalaciones industriales, y como norma general, la red interior de aguas residuales se completará con un tratamiento que asegure que el efluente reúne las condiciones exigidas en esta ordenanza. Se dispondrá además una arqueta con un diseño tal que permita la toma de muestras del efluente para su análisis.

Si no existiese ningún pozo de registro frente al punto en que se desea efectuar la acometida y aquel fuese preceptivo, se construirá junto con la acometida, a cargo del propietario, sin que éste adquiera sobre dicha instalación derecho alguno.

#### 4. Ruidos.

En el desarrollo de las actividades se permite la emisión de ruidos siempre que no sobrepasen los cincuenta y cinco (55) decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

#### 5. Alumbrado exterior de las parcelas.

Si bien el área ocupada por este sector no está afectada por la Normativa de Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias (I.A.C.), con el fin de reducir el impacto negativo que un innecesario flujo lumínico hacia el cielo puede producir en la zona del Valle de Güímar y por el apreciable ahorro energético que ello supone, se determina la obligatoriedad de hacer un uso racional de los alumbrados exteriores de las parcelas, iluminando lo necesario, sin niveles excesivos y evitando iluminar fuera del área de cada parcela. En tal sentido deberán aplicarse las directrices de la Ley 31/1988 y Real Decreto 243/1992, así como los criterios y recomendaciones publicadas por la Oficina Técnica para la Protección de la Calidad del Cielo del I.A.C.

En cualquier caso, los criterios mínimos que deben cumplirse son los siguientes:

1) Evitar la emisión de luz directa sobre el horizonte.

2) Evitar excesos de iluminación y en particular desde las 12 horas de la noche hasta el amanecer.

3) Apagar los anuncios luminosos, alumbrados de fachadas y todo tipo de alumbrado suntuario (no necesario para la seguridad) a partir de las 12 horas de la noche hasta el amanecer. Se exceptuarán los días festivos que previamente se publiquen o notifiquen al efecto.

6. Criterios de aplicación de estas condiciones medioambientales.

Expresamente se determina que las normas contenidas en este artículo, con independencia de las normativas de rango superior de carácter específico que en cada caso puedan afectar (o aquéllas que en su momento las sustituyan), son de estricta aplicación a las actividades preexistentes en el Polígono, debiendo adaptarse en todo caso a las prescripciones que en el mismo se determinan en un plazo máximo de tres años contados desde la fecha de aprobación de estas Normas.

### Sección 2ª. Edificación Industria Escaparate (I-E).

#### 323. Definición, ámbito y usos.

1. Constituye la industria de escaparate aquella tipología destinada a constituir un frente edificado hacia la autopista TF-1 y hacia la cara interior del Polígono Industrial Valle de Güímar.

2. El ámbito de aplicación de esta tipología lo conforman los terrenos clasificados por este Plan General como suelo urbano consolidado y localizados en la franja comprendida entre la zona ajardinada con frente directo hacia la citada autopista y la vía del Polígono que partiendo del cruce 20, discurre hacia el sur paralelamente a la TF-1, configurando una sucesión de parcelas que en el Plano de Ordenación Pormenorizada constituye la designada manzana XV.

3. Usos característicos: el Industrial, restringido al de Almacenes. Como usos compatibles se establecen el Comercial, en la categoría de Local de Exposición y Venta, con la excepción de la superficie establecida en el Capítulo relativo a los Usos Terciarios, y Oficinas y el Residencial para el personal de guarda y vigilancia.

#### 324. Tipos edificatorios.

1. Naves de almacenaje, que son los edificios destinados al depósito de mercancías para su distribución o venta posterior.

2. Bloques representativos, que comprenden aquellos destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, viviendas del personal de guardería o vigilancia y en general todos los que dependen administrativamente de la actividad de almacenaje.

### 325. Condiciones de la parcela.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes elementos de edificación:

1. Naves de almacenaje. La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que se asegure el cumplimiento de lo dispuesto en esta Normativa.

A los efectos que se señalan en otros artículos se considerará computable dentro de esta superficie la ocupada por instalaciones al aire libre destinadas directamente a almacenaje, aunque no tengan carácter edificatorio.

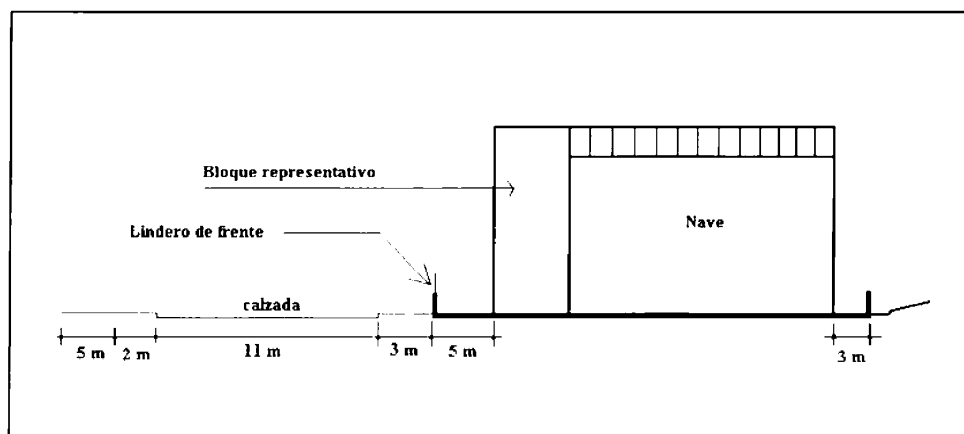
2. Bloques representativos. Los bloques representativos, en el caso de que se dispongan, tendrán como máximo diez (10) metros de profundidad e irán siempre adosados a la nave de almacenaje.

### 326. Segregación y agrupación de parcelas.

No se permite la segregación de parcelas y sí, la agrupación de aquéllas, dos a dos, para formar otra de mayores dimensiones.

### 327. Alineaciones.

Existirá una alineación de referencia de los linderos de frente en cada parcela, que coincidirá con el límite exterior de las zonas de servicios localizadas en las márgenes exteriores de la sección viaria y cuya anchura se establece en los Planos de Ordenación Pormenorizada.



### 328. Rasantes.

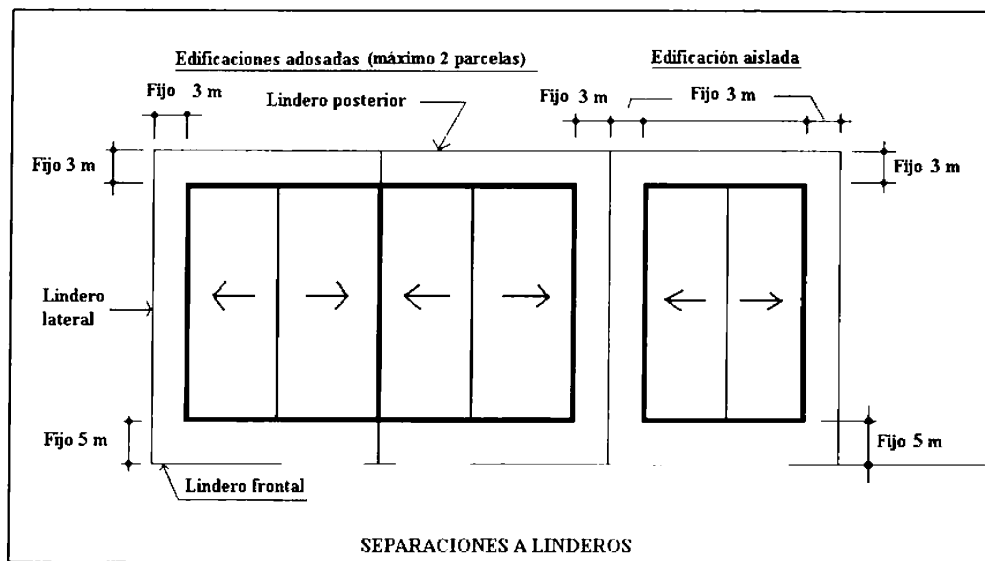
En cuanto a las rasantes, la cota de referencia de la planta baja o de acceso de las edificaciones se fijará de manera que en los puntos de acceso al interior de las mismas el desnivel entre aquélla y la rasante de la vía no sea superior a un (1) metro. En el resto de los frentes de fachada el desnivel máximo entre ambas cotas será, en todo caso, inferior a dos (2) metros.

### 329. Separación a linderos y retranqueos.

Todas las edificaciones se separarán respecto a los linderos laterales de la parcela una distancia obligatoria de tres (3) metros, y de sus linderos frontal y posterior, una distancia obligatoria de cinco (5) metros y de tres (3) metros, respectivamente.

En parcelas colindantes, las edificaciones no están obligadas a la separación a linderos laterales siempre que las mismas se dispongan adosadas lateralmente en toda su profundidad. En este caso deberán acoplarse horizontalmente las cubreras y cornisas dominantes, adaptándose el diseño de los edificios adosados a esta cualidad compositiva. Estas condiciones de adosamiento sólo se podrán establecer para un máximo de dos parcelas según se determina en el siguiente croquis.





Los retranqueos de las alineaciones de frente y fondo de la parcela se ajardinarán en toda su longitud, debiendo disponerse la red de riego necesaria para el mantenimiento de la jardinería.

### 330. Altura máxima.

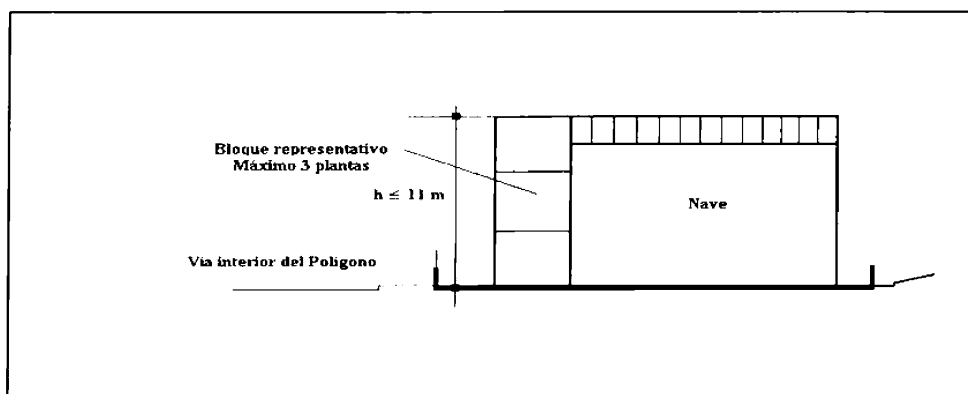
La altura máxima de la nave de almacenaje no basará los once (11) metros.

En cuanto al bloque representativo, alcanzará la misma altura de la nave, con un máximo de tres plantas. La altura mínima libre entre plantas será de dos metros y medio (2,50 m). Si las piezas habitables de este cuerpo edificado no alcanzasen la altura máxima de la cumbre de la nave de almacenaje, se resolverá con elevación de los paramentos, pudiendo

también utilizarse elementos prefabricados, estructuras metálicas con mallas, etc., pudiendo ser destinado este espacio a elementos de maquinaria de refrigeración u otras necesarias para el desarrollo de la actividad.

Si la altura del bloque representativo alcanzase la máxima altura permitida de la nave, sólo se permitirán por encima de la misma torres de escalera o ascensor, instalaciones de acondicionamiento de aire y antepechos de fábrica (de 1,50 m de máximo).

Todas las construcciones situadas por encima de la altura máxima del bloque representativo deberán realizarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente, en sus fachadas.



### 331. Patios.

En cuanto a los patios se estará a lo dispuesto en la Sección anterior relativa a la Edificación Industrial en el Polígono Industrial Valle de Güímar (I-1).

### 332. Sótanos y semisótanos.

En cuanto a los sótanos y semisótanos, se estará a lo dispuesto en la Sección anterior relativa a la Edificación Industrial en el Polígono Industrial Valle de Güímar (I-1).

### 333. Determinaciones compositivas.

En los frentes de fachada de las parcelas hacia la vía interior del Polígono se ubicarán, en su caso, los bloques representativos. En este caso no se admitirán construcciones destinadas a los usos asignados a estos bloques en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos todo el frente de fachada. Su volumen edificatorio será predominantemente continuo, tendiendo a definir un plano de fachada según la alineación frontal. Tendrá carácter de fachada principal.

En el caso de edificación exenta, deberán ser tratadas como fachadas, todos los paramentos exteriores y en todos los casos se hará especial énfasis en las que dan hacia la calle interior del Polígono a la que se adosa la parcela y frente hacia la autopista TF-1, que serán consideradas fachadas principales y que constituirán los frentes expositivos, configurando un plano continuo de fachada según las alineaciones frontales.

Como elementos salientes, entendiéndose por éstos todos aquellos que sobresaliendo del plano de fachada forman parte de la ornamentación o protección de fachadas y cubiertas, o que tienen un carácter de añadido por cualquier motivo, se distinguen y admiten los siguientes:

- Elementos funcionales, tales como rejas, persianas, escaleras exteriores, etc.
- Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, jardineras, etc.
- Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.
- Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
- Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderolas.

En todo caso, ningún elemento podrá sobresalir del plano de fachada una longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

### 334. Accesos a parcelas.

Con independencia del número de accesos que se establezcan en la propia edificación, en el lindero frontal se podrá disponer un único acceso para vehículos rodados con una anchura máxima de siete (7) metros.

Los accesos peatonales deberán ser independientes del acceso rodado, con una anchura máxima de dos (2) metros y se situarán en el lindero frontal.

### 335. Aparcamientos.

Dada las reducidas dimensiones de las parcelas, no será obligatoria la disposición de áreas de aparcamientos en las zonas de retranqueo.

### 336. Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de parcela que den frente a la vía y a la zona ajardinada con frente hacia la autopista TF-1, dispondrán de un zócalo opaco y continuo (terminado preferentemente con material pétreo) cuya altura no podrá sobrepasar los ciento veinte centímetros (1,20 m). El resto de su superficie hasta la altura de coronación, limitada a un máximo de dos metros y medio (2,5 m) sobre la rasante de la parcela, deberá ser visualmente permeable y se resolverá con elementos no metálicos con el objeto de lograr una cierta uniformidad o caracterización del conjunto edificado.

Este mismo criterio se procurará mantener, en los cerramientos interiores.

Con anterioridad a realizar cualquier obra en la parcela deberá disponerse un cerramiento, que podrá tener carácter provisional, en todo su perímetro. La parcela deberá quedar cerrada totalmente de acuerdo con los criterios antes señalados, previamente a la puesta en servicio o inicio de la actividad a que haya de destinarse.

Quedan expresamente prohibidos los cerramientos rematados en su coronación con elementos que puedan ocasionar daños a personas, aun en el caso de que éstos sólo pudieran producirse en circunstancias de acceso irregular a la parcela por escalo del cerramiento construido.

Cuando por efecto de la inclinación de la rasante de la vía se acuse una diferencia superior a un (1) metro entre los puntos extremos de la línea de cerramiento, la cerca deberá escalonarse para cumplir las condiciones limitativas anteriores.

### 337. Cuerpos volados.

No se permiten los cuerpos volados en esta tipología.

### 338. Condiciones estéticas de las edificaciones.

Dado el carácter de “escaparate” hacia la autopista TF-1 que tienen estas parcelas y teniendo en cuenta además la proximidad de la Reserva Natural Especial del Malpaís de Güímar (T-5) y, en especial, de la Montaña Grande, el tratamiento exterior de las edificaciones atenderá a los siguientes criterios generales:

1. Se permite como elemento de acabado de fachadas cualquier material de construcción, siempre y cuando no sean materiales que por su textura o naturaleza reflejen excesivamente la luz natural y se utilicen y estén ejecutados con arreglo a las normas de la buena construcción.

2. Los elementos de acabado de fachada mantendrán cierta sintonía cromática con el entorno natural circundante, prohibiéndose expresamente aquellos colores excesivamente vivos y brillantes.

3. Los huecos de las fachadas principales, sean cual sea su naturaleza (accesos, escaparate, iluminación...), no excederán del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de macizo.

4. Los carteles informativos o corporativos que hayan de incorporarse estarán integrados en la composición de fachadas, no ocupando más de un cinco por ciento (5%) de la superficie de la fachada en que se sitúen.

5. Queda expresamente prohibida la colocación de carteles “en banderola” cualquiera que sea su tamaño y disposición sobre las fachadas.

6. Igualmente se podrá estampar en los elementos de acabado de cualquiera de las fachadas de la edificación anagramas, símbolos u otros elementos que identifiquen la imagen corporativa de la empresa, siempre que este estampado configure una trama en el plano de fachada, perteneciendo a la gama de colores del material de acabado y no resulte reflectante.

### 339. Condiciones específicas para las viviendas.

En cuanto a las condiciones específicas para las viviendas (uso residencial compatible) de parcela se estará a lo dispuesto en la Sección anterior relativa a la Edificación Industrial en el Polígono Industrial Valle de Güímar (I-1).

### 340. Condiciones Ambientales.

En cuanto a las condiciones ambientales se estará a lo dispuesto en el artículo 178 de la Sección anterior relativa a la Edificación Industrial en el Polígono Industrial Valle de Güímar (I-1).

## Capítulo XV. Condiciones particulares de la edificación industrial (I-2).

### 341. Definición, ámbito y usos.

1. Se incluyen en este tipo edificatorio el definido en la letra e) del artículo “Tipologías Edificatorias”, de aplicación a las parcelas para las que se determine dicho uso como característico o compatible desde el PGO y por los instrumentos de desarrollo. Corresponden a los ámbitos de ordenación de naves industriales, talleres, edificios de almacenamiento, aisladas o adosadas a algunos de los lindes.

2. Usos característicos: industrial, taller, almacén, oficina al servicio de la actividad industrial, garaje o aparcamiento.

3. En su aplicación a la zonificación del suelo urbanizable estas ordenanzas se considerarán indicativas, pudiendo justificadamente modificarse en el planeamiento de desarrollo.

4. Serán usos compatibles aquellos establecidos en el Capítulo relativo a “Usos Secundarios. Industriales”.

### 342. Tipos edificatorios.

Se distinguen dos tipos:

Tipo 1.- Pequeña y mediana industria.

Tipo 2.- Gran Industria.

### 343. Condiciones de la parcela.

|                               | Tipo 1             | Tipo 2               |
|-------------------------------|--------------------|----------------------|
| Parcela mínima                | 300 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> |
| Frente mínimo                 | Ø 10 m             | Ø 25 m               |
| Sección mínima de vía pública | 6 m                | 12 m                 |

### 344. Separación a linderos y retranqueos.

|                        | Tipo 1 | Tipo 2 |
|------------------------|--------|--------|
| Linderos de la parcela | 5 m    | 12 m   |
| Lindero posterior      | ---    | 15 m   |

En las naves adosadas la separación a la fachada principal será de cinco (5) metros y 2 m a las restantes.

### 345. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de la parcela será 70% en el tipo 1 y 50% en el tipo 2.

### 346. Altura máxima.

La altura máxima se fija en nueve (9) metros en cualquier punto de las fachadas, medida sobre la rasante del terreno.

## 347. Adaptación topográfica.

Los instrumentos de planeamiento que desarrolla la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial tendrán que analizar la forma de implantación de la edificación en los terrenos que tengan pendientes.

## 348. Tratamiento de los espacios libres.

El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga, salvo las excepciones de los apartados siguientes. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre no edificado interior de la parcela.

En el espacio libre de la parcela entre la fachada y la alineación exterior podrá construirse una caseta de control o portería de 4,00 m<sup>2</sup> de superficie máxima y 3 m de altura.

El espacio libre contiguo a la fachada trasera podrá utilizarse para almacenaje al aire libre de productos, siempre que las características de éstos lo permitan según la legislación sectorial aplicable.

Los depósitos de combustibles destinados a uso de la industria o cualquier otra instalación auxiliar que contenga productos peligrosos, de permitirlo la legislación sectorial aplicable, sólo podrán ubicarse en el espacio libre de la parcela que no sea colindante con la vía de acceso. En caso de que pudieran ser visibles desde vías o espacios públicos, deberán ocultarse a la vista mediante pantallas de arbolado o setos de vegetación.

La ubicación de los elementos permitidos en el espacio libre resultante de los retranqueos, deberá conjugarse con las condiciones generales de estética establecidas para los mismos, y estará siempre supeditada a la normativa sectorial de aplicación.

## 349. Cuerpos volados.

No se permiten los cuerpos volados en estas tipologías.

## 350. Condiciones estéticas.

Además de las condiciones generales contenidas en esta Normativa, en la tipología de edificación industrial deberán contemplarse las siguientes condiciones particulares:

a) En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de tres (3) metros entre las líneas de coronación respectivas.

Si alguno de los edificios colindantes precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de cuarenta y cinco grados, trazado desde la linde medianera.

En el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado inmediata al cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponer de arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

Capítulo XVI. Condiciones particulares de la edificación en asentamiento rural (AR).

## 351. Definición y ámbito.

Se incluyen en este tipo edificatorio el definido en la letra f) del artículo "Tipologías Edificatorias", según su delimitación en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Tipología edificatoria: con carácter general predominará la vivienda unifamiliar aislada.

Se exceptúan de esta norma los siguientes casos:

- Aquellos tramos de camino o de carretera en que a cincuenta metros a cada lado de los linderos de la unidad apta para la edificación, la mitad o más de las edificaciones ya existentes tengan medianería o paredes medianeras.

- Cuando se trate de cubrir una pared medianera de otra edificación preexistente.

352. Condiciones de la unidad apta para la edificación.

Para que pueda edificarse una vivienda, la unidad apta para la edificación en que se ubique deberá tener garantizado su acceso directo desde la red de caminos existentes, reconocidos como tales en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y por lo tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino.

Las unidades aptas para la edificación deberán tener una longitud de fachada y una superficie no inferiores a las que se determinan a continuación:

Sup. mín. Frente mín.

|  |                    |      |
|--|--------------------|------|
| - Unidad apta para la edificación sin medianeras laterales | 400 m <sup>2</sup> | 12 m |
| - Unidad apta para la edificación con medianera lateral    | 200 m <sup>2</sup> | 9 m  |

Se exceptúan de lo anterior las unidades aptas para la edificación residuales situadas entre dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda construir un

edificio de uso residencial que cumpla con las mínimas condiciones de habitabilidad.

En dichos casos estas edificaciones de uso residencial se ajustarán, tanto en altura como en composición de fachada, dimensiones de huecos, etc., a las edificaciones colindantes, quedando visualmente integrada en ellas.

La unidad parcelaria en que se ubique la edificación deberá tener garantizado su acceso directo desde los caminos existentes, reconocidos como tales en los Planos de Ordenación Pormenorizada, y por lo tanto, deberá tener uno de sus linderos definido por un borde de camino. En ningún caso podrá entenderse la carretera general del sur como viario de acceso a las parcelas, por lo que aquéllas que sólo dispongan acceso desde la carretera se considerarán inedificables a todos los efectos.

### 353. Retranqueos.

Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

- Doce (12) metros al borde de la Carretera General del Sur. TF-28.

- Cinco (5) metros del eje del camino rural de carácter principal.

- Tres (3) metros al lindero cuando se trate de caminos rurales que no siendo principales sirven de servicio, así como a los linderos de separación con otras fincas.

### 354. Fondo edificable.

El fondo edificable máximo será de dieciséis (16) metros desde la alineación, ampliables hasta un total absoluto de treinta (30) metros para edificaciones de una planta destinada a usos complementarios de la residencia de uso agrario.

### 355. Edificabilidad máxima.

La superficie edificable máxima es de doscientos (200) metros cuadrados, construidos por unidad apta para la edificación. Quedan excluidas de la anterior limitación las construcciones vinculadas a la actividad agrícola y ganadera, cuyo máximo edificable será definido por la aplicación sobre la totalidad de la finca incluida en el asentamiento rural del coeficiente de edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 356. Altura máxima.

La altura máxima autorizada será de dos plantas, o seis cincuenta metros (6,50) como máximo, medidos

a la cara inferior del forjado de cubierta. La coronación del pretil no sobrepasará los siete veinte metros (7,20) de la altura sobre la rasante natural del terreno y dos plantas de altura en todas sus fachadas. Lo que implica, dada la particularidad de la topografía de la zona, que en el caso en que la pendiente transversal al camino sea mayor o igual al 25%, se pueda construir una planta tipo semisótano, por debajo de la rasante, y teniendo en cuenta la condición de la altura máxima de dos (2) plantas, quedará la planta primera retranqueada de la fachada posterior ocho (8) metros, ocupando un total del 50% la superficie de la planta baja.

### 357. Cuerpos volados.

No se permiten los cuerpos volados en estas tipologías.

### 358. Condiciones estéticas.

Sin perjuicio de lo establecido en el Título Séptimo, capítulo I de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural, las edificaciones en Asentamiento Rural deberán respetar las siguientes condiciones:

Los huecos serán de proporción vertical.

Se autoriza la ejecución de balcones y miradores abiertos por tres de sus lados, pero no la de cuerpos volados cerrados.

Se permiten cubiertas planas. No se permiten volúmenes por encima del forjado superior, ni cajas de escaleras, cuartos de piletas o trasteros, depósitos vistos, o que sobrepasen la altura del pretil.

Los muros de contención y cerramientos de finca se realizarán de piedra seca o en su defecto estarán revestidos con piedra del lugar.

Se prohíbe la publicidad estática, anuncios, luminosos y carteles que no sean de señalización de caminos rotulación de fincas.

### 359. Condiciones relativas al viario.

La red de caminos que figura en los Planos de Ordenación Pormenorizada tiene carácter vinculante en cuanto a su trazado y resto de características.

Se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos dentro del ámbito de cada Asentamiento Rural. Se podrán realizar correcciones al trazado del viario propuesto con la finalidad de mejorarlo y optimizar el mismo. La modificación sustancial del viario se considerará como Modificación del PGO.

Solamente los caminos transversales a los caminos principales podrán ser modificadas por razones de accesibilidad a las fincas interiores no contempladas en la cartografía.

## Título XII. Desarrollo, gestión y ejecución urbanística del planeamiento.

### Capítulo I. Desarrollo del planeamiento.

#### Sección 1º. Disposiciones Generales.

#### 360. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

La ordenación urbanística contenida en el PGO se desarrollará en los ámbitos que, así se determine y según las determinaciones que se establezcan, a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

#### 361. Planes Parciales de Ordenación.

##### 1.- Objeto.

Son Planes Parciales los instrumentos de ordenación urbanística que tendrán como objeto el establecimiento, en desarrollo del PGO, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución.

##### 2.- Ámbito.

- a) Ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado.
- b) Sectores de Suelo Urbanizable.
- c) Operaciones de Reforma Interior o Renovación Urbana.

##### 3.- Contenido.

De conformidad con la legalidad vigente, la ordenación pormenorizada comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

1. Destino urbanístico preciso.
2. Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
3. Características de las parcelas.
4. Alineaciones y rasantes.
5. Reservas de dotaciones y equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural del presente PGO.

##### 4.- Límites.

En todo caso, los Planes Parciales deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TRLotc-Lenac.

#### 362. Planes Especiales de Ordenación.

##### 1. Objeto.

Son Planes Especiales los que desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en el presente Plan General.

Su finalidad y objetivos, así como su formulación se contienen en las Fichas correspondientes, anejas al presente PGO, y cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

##### 2. Ámbito.

a) La ordenación de elementos o aspectos específicos de aquellos ámbitos especialmente determinados a tal efecto por el presente PGO.

b) Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán formularse Planes Especiales en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por el presente PGO, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, así como por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

##### 3. Determinaciones.

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente PGO, o aquellas otras que específicamente determine la legislación o instrumentos citados en el punto 2.b).

##### 4. Limitaciones.

En general los Planes Especiales no podrá sustituir al presente PGO, en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrá clasificar suelo.

Excepcionalmente, podrán y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente PGO sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TRLotc-Lenac.

El PGO de Güímar delimita los siguientes Planes Especiales dentro del municipio.

| DENOMINACIÓN | ÁMBITO                    | SUPERFICIE |
|--------------|---------------------------|------------|
| P.ESP-1      | Casco Histórico de Güímar | 8,33 has   |
| P.ESP-2      | Camino de El Socorro      | 24,30 has  |
| P.ESP-3      | Barranco de Chinguaro     | 63,31 has  |
| P.ESP-4      | Ecomuseo del Agua         | 51,26 has  |

#### 363. Estudios de Detalle.

##### 1. Objeto.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del presente PGO, así como en Planes Par-

ciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Se entiende como Manzana, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados.

Se entiende como Unidad Urbana Equivalente, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

## 2. Ámbitos.

### a) Ámbitos de Suelo Urbano.

b) Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado.

### c) Ámbitos de Plan Especial.

## 3. Determinaciones.

Completar o reajustar las siguientes:

### a) Alineaciones y rasantes.

### b) Volúmenes.

## 4. Límites.

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TRLotc-Lenac, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

### a) Modificar el destino urbanístico del suelo.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.

c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.

d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.

e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.

### f) Establecer nuevas ordenanzas.

364. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo.

En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, se deberá estar a lo dispuesto en

las presentes Normas Urbanísticas en relación a los Usos que se pretendan implantar, en las “Condiciones Generales y Particulares de los Usos” y “Condiciones de las Tipologías Edificatorias”.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito de ordenación es función que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo.

Así, en el caso concreto de los planes parciales deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el/ los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. Los Planes Parciales, así mismo, respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normas Urbanísticas se establecen, de modo que cuando en el proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

Las figuras de planeamiento de desarrollo de este PGO podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

365. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.

1. El aprovechamiento urbanístico de un sector de suelo urbanizable comprendido en el ámbito de este PGO es el índice que expresa el número de m<sup>2</sup> de superficie edificable de carácter lucrativo asignada por el planeamiento a cada m<sup>2</sup> de suelo del sector. Su cuantía exacta se calcula mediante el siguiente procedimiento:

2. Para la obtención del valor del aprovechamiento medio de los sectores, el Plan General ha de establecer algunas cuestiones previas, que son:

1. Los índices de edificabilidad máxima para cada uno de los sectores delimitados son los que figuran en el siguiente cuadro:

| DENOMINACIÓN | ÁMBITO               | EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
|--------------|----------------------|---|
| SURN-1.1     | La Morra I           | 0,75  |
| SURN-1.2     | La Morra II          | 0,95  |
| SURN-2       | Chacona              | 0,45  |
| SURN-3       | Vista Ramos          | 0,67  |
| SURN-4       | Era de Don Miguel I  | 0,75  |
| SURN-5       | Era de Don Miguel II | 0,75  |
| SURN-6       | San Francisco Javier | 0,50  |

2. La ponderación relativa de los usos y tipologías (C<sub>p</sub>) edificatorias asignados a cada sector, en función del uso y tipología característico. (Caso del PGO el

uso y tipología característico en función del cual se relativizan el resto, es el residencial colectivo en manzanas cerradas al que se asigna valor 1).

#### USO RESIDENCIAL

##### Coefficiente de Ponderación

Uso Característico: Residencial en Viviendas Colectivas o Unifamiliares.

Tipología característica: Manzana Cerrada  
(módulo medio: 100-150 m<sup>2</sup>c por vivienda) 1,00

Uso: Residencial en Viviendas Colectivas.

Tipología: Edificación Abierta y manzana de nueva ordenación  
(módulo medio: 110-120 m<sup>2</sup>c por vivienda) 1,20

Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar.  
Tipología: Ciudad Jardín en Hilera o adosada  
(módulo medio: 120-150 m<sup>2</sup>c por vivienda) 1,50

Uso: Residencial en Vivienda Unifamiliar.  
Tipología: Ciudad Jardín Aislada  
(módulo medio: 150 m<sup>2</sup>c por vivienda) 2,00

Dentro de este uso y en las diferentes tipologías se contempla el carácter social de las viviendas que con éste destino se impone su localización, en los sectores desde el PGO, aplicándoles una minorización, con respecto al uso característico (tipología y uso dominante) del 15% 0,85

#### USO INDUSTRIAL.

##### Coefficiente de Ponderación.

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo comercial, la introducción de estos usos requiere un mayor consumo de volumen edificatorio, y además a que se pretende estimular la implantación de éstas actividades (en pequeña y mediana escala) en el desarrollo urbano de este municipio. 0,85

#### USO COMERCIAL.

Se fija el coeficiente atendiendo al mayor valor del mercado que lleva aparejado el uso y a la tipología, de mayor concentración edificatoria, que podrá adoptar el P.P. con respecto al uso característico, mayorándose con respecto a éste en un 20% en edificio con otros usos 1,20

En edificio exclusivo 1,75

#### USOS DOTACIONALES:

- Coeficiente de Ponderación.

La edificabilidad asignada a los Usos dotacionales, y a los SG, de obligada cesión no se computan para el cálculo del aprovechamiento lucrativo o, lo que es lo mismo, su coeficiente de ponderación es cero, siendo ésta la técnica a aplicar para la determinación de las unidades de aprovechamiento necesarias para el cálculo del aprovechamiento urbanístico 0

Equipamiento Privado.

- Coeficiente de Ponderación.

Club Social, Deportivo, etc.

Se fija el coeficiente atendiendo a que, pese a su carácter lucrativo privado, son unas dotaciones de servicios de interés público y social minorándose por ello en un 25% con respecto al uso característico 1,00

3. La ponderación relativa por la localización ( $F_L$ ) del sector, en función de las tendencias de desarrollo del municipio. Estos coeficientes se han valorado entre 1, 0,95 y 0,9, siendo el 1 el valor de referencia del casco de Güímar, El Puertito y sus zonas inmediatamente próximas, que son las áreas de mayor expectativa, 0,95 para los sectores que se sitúan en torno a las anteriores en los que existen expectativas de desarrollo y 0,9 para los que ocupan posiciones más periféricas.

4. Otros coeficientes, que pretenden compensar las diferencias entre sectores en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, dificultades en las condiciones de accesibilidad al sector, etc. Se concretan en los siguientes:

4.1 Situación respecto a los sistemas a los sistemas generales y elementos estructurantes ( $F_A$ ), valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

Parámetros: 1, 0,95 y 0,9, siendo el 1 asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, 0,95 para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y 0,9 las peor comunicadas.

4.2 Características topográficas ( $F_T$ ), donde se valoran los condicionantes que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1, 0,95 y 0,9, asignando el valor 1 a las condiciones topográficas más favorables, 0,95 a



los sectores con cierta dificultad y 0,9 a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

4.3 Valoración del paisaje urbano o rural circundante así como las preexistencias ( $F_p$ ), (viviendas, elementos históricos o etnográficos, accesos a fincas agrícolas...), que condicionen la ordenación.

Parámetros: 1, 0,95 y 0,9; valorándose con grado 1 los mejores paisajes donde no existen preexistencias edificatorias significativas en el sector, 0,95 para aquellos lugares con cierto grado de degradación y preexistencias condicionantes y 0,9 para los paisajes más degradados y con un número significativo de edificaciones existentes.

5. Coeficiente de homogeneización ( $C_H$ ) que se determinará por ponderación de los coeficientes anteriores, ajustándolo si fuera preciso para conseguir una más adecuada valoración relativa.

$$C_H = (F_L) \times (F_A) \times (F_T) \times (F_p)$$

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico se obtiene de la siguiente manera:

Se calcula la superficie edificable máxima del sector, producto de la superficie del mismo por el coeficiente de edificabilidad del sector (superficie edificable de carácter lucrativo).

$$S_E = S_T (m^2) \times E (m^2_c/m^2_s)$$

Se asigna a cada uso(residencial, industrial, comercial, dotacional/comunitario privado) y tipología edificatoria un porcentaje de esta superficie edificable de carácter lucrativo.

Se obtienen los aprovechamientos correspondientes a cada uso y tipología, multiplicando la superficie edificable de carácter lucrativo asignada a cada una de ellas por sus respectivos coeficientes de uso y tipología.

El aprovechamiento urbanístico del sector, medido en Unidades de Aprovechamiento (U.A.), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicada por el coeficiente de ponderación por localización y por el coeficiente de homogeneización.

Según aparece en los artículos 70, 71 y 72 del TR-Lotc-Lenac será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del sector. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, debe ser inferior al valor de mercado.

Por último el aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico del sector

por la superficie total del mismo, incluida la de los sistemas generales comprendidos o adscritos al mismo. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

Condiciones generales sobre las cesiones dotacionales y de aprovechamiento.

1. Las parcelas dotaciones de cesión serán delimitadas por el Plan Parcial respetando las instrucciones específicas de ordenación del sector correspondiente. La cesión libre y gratuita, a favor del Ayuntamiento, del plan, deberá programarse en el plan de etapas de la urbanización, ajustándolo para que las cesiones se produzcan en modo equilibrado durante la ejecución, así como adecuarse a las concertaciones que con carácter específico se han realizado para el sector.

2. Los espacios libres de uso público y las parcelas dotaciones se localizarán en parcelas de buenas condiciones topográficas y fácil acceso, preferentemente desde viario estructurante. Se tolerará una pequeña edificabilidad destinada a servicios (quioscos, etc.) propios de éstos espacios que, en el ámbito del presente PGO no deberá exceder de 0'08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sección 2º. Determinaciones para el Planeamiento de Desarrollo de los Sectores.

366. Condiciones generales del planeamiento de desarrollo.

1. Los Planes Parciales que se redacten para desarrollar este PGO en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas el TRLotc-Lenac y los reglamentos vigentes en la materia y las que de forma específica se fijan en este capítulo.

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un sector completo de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos estructurales interiores al mismo. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta.

3. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público. El número máximo de viviendas de cualquier sector de planeamiento se considera una determinación fundamental de este PGO y en ningún caso podrá sobrepasarse sin previa modificación del mismo.

4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.

### 367. Condiciones de fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:

- Unidades coherentes con la ordenación general y autónomas a nivel de servicios.

- No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.

- No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas.

2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para uso dotacional o comunitario.

3. Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones, el Ayuntamiento:

- No aprobará una división de un sector que no garantice que los equipamientos correspondientes tengan dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.

- Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.

- La superficie de un sector no deberá ser inferior a dos hectáreas, con las excepciones que se recogen explícitamente en este PGO, o las que resulten de la imposibilidad material de alcanzar estos mínimos, por haberse desarrollado ya todo el suelo urbanizable alrededor de una finca concreta.

### 368. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales se elaborarán de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y el Reglamento de Planeamiento vigente.

### 369. Criterios generales de ordenación de los ámbitos.

1. Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este PGO y a las instrucciones que se expresen en la ficha del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condicio-

nes que se incluyen en este Título y en los siguientes de esta Normativa, en todo lo que sea de aplicación.

2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:

a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.

e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.

f) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

### 370. Condiciones generales de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la red viaria de comunicaciones, respetando las previsiones que contienen esta Normativa y la ficha del sector correspondiente, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas de protección (áreas ajardinadas) en su caso.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones públicas.

3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de estos según las previsiones que resulten exigibles.

6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de 3,00 metros.

7. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario.

371. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.

2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas, debiendo justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas.

3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en esta Normativa, aumentando en lo posible la exigencia de que los Parques y Áreas Ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de estancamiento y estancia.

4. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.

5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de pla-

neamiento parcial ni proyecto de urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.

6. El arbolado en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

372. Dotación de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística y de lo que establezcan esta Normativa para cada uso y tipología.

2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.

373. Reserva de suelo para dotaciones y espacios libres públicos.

1. En la ficha correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se establecen las superficies mínimas para Dotaciones y espacios libres públicos de carácter local. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.

2. Los Planes Parciales deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en esta Normativa.

3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales, deberá cumplir las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido.

La concreción del uso dotacional se realizará atendiendo a los déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.

4. En los sectores de suelo urbanizable industrial o terciario la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas deberá cumplir cualquier los estándares fijados por la legislación urbanística aplicable, y según lo determinado en las fichas correspondientes de Ambitos Urbanísticos.

5. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.

## Capítulo II. Gestión urbanística.

### 374. Ámbitos de gestión.

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del presente PGO, las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

### 375. Unidades de Actuación.

1. Se considerará, de conformidad con el Anexo del TRLotc-Lenac, Unidad de Actuación (U.A.), la superficie de suelo, debidamente delimitada, que opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización.

Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.

2. La delimitación de la U.A. como ámbito de gestión, coloca a los terrenos involucrados en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

### 376. Modificación de las Unidades de Actuación.

La alteración de la delimitación de las U.A. requerirá la modificación del presente PGO.

### 377. Reparcelación Urbanística.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división

ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.

2. En cuanto al procedimiento administrativo, habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuanto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TRLotc-Lenac.

### 378. Reparcelación Económica.

1. De conformidad, con el artículo 88 del TRLotc-Lenac, la reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquella.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

### 379. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. De conformidad con el artículo 87 del TRLotc-Lenac, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:

A.- La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

B.- La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de par-

te, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

### Capítulo III. Ejecución del planeamiento.

#### 380. Sistema de ejecución pública y privada.

Las Unidades de Actuación en suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable se gestionarán por el sistema de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

El sistema de ejecución quedará determinado en las fichas correspondientes de Ámbitos Urbanísticos anexo a esta Normativa.

#### 381. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

1. Se considera parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.

2. Tendrá la consideración legal de parcelación urbanística cualquier parcelación de terrenos clasificados como urbanos, urbanizables o rústicos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes prohibiciones:

a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.

b) En suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los terrenos adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola.

Se considera parcelación urbanística la Segregación, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso, indivisibles los terrenos siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente PGO, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimita-

dos por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, establecidas en el presente PGO.

Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.

4. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimoniar íntegramente en aquélla.

Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

#### 382. Ejecución de obras de edificación.

La ejecución del presente PGO, tendrá lugar de la siguiente manera:

1. En suelo urbano consolidado, tendrá lugar mediante la directa realización<sup>6</sup>, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los "Deberes y facultades urbanísticas de los propietarios", establecidos en las presentes Normas, en su título II, capítulo III.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

2. En suelo urbano no consolidado<sup>7</sup>, dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (U.A.) de-

limitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente PGO.

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (U.A.), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

3. En el suelo urbanizable y en suelo rústico, en todo caso, de conformidad con el artículo 63, apartados 1.c) y 4, del TRLotc-Lenac, y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

4. En suelo urbanizable ordenado, mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales, según el apartado anterior, y las correspondientes a Sistemas Generales.

5. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares se requiere:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y la presente Normativa, para simultanear aquéllas y las de edificación.<sup>8</sup>

A este respecto<sup>9</sup>, en el suelo urbano no consolidado, en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurren los siguientes requisitos:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.

c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.

d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

### 383. Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales previstos en el presente PGO, se obtendrán de la siguiente manera:

A.- Adscripción de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación, sector) de suelo urbano no consolidado o urbanizable según las determinaciones del presente PGO, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.

B.- Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el presente PGO. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.

C.- Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el artículo 37.2.e) del TRLotc-Lenac. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales que los ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas

generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente PGO.<sup>10</sup>

#### 384. Ejecución de los Equipamientos Estructurantes.

Los equipamientos estructurantes pueden ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.

Los proyectos de ejecución de los equipamientos estructurantes son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los mismos.

#### 385. Ejecución de las dotaciones públicas.

1. El suelo preciso por el presente PGO para las dotaciones, siempre que nos encontremos en el suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 del TRLotc-Lenac, se obtendrá por:

- a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- b) Expropiación.
- c) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

2. Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

3. Cuando no esté prevista por el presente PGO, o no se hayan delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la administración pública actuante.

4. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

#### 386. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar<sup>11</sup>, y no se incluyan en ámbitos de suelo urbano no consolidado será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización pendientes lo siguiente:

1) Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.

2) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.

3) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

#### Anexo: Condiciones generales de la edificación.

El presente anexo, comprensivo de las Condiciones Generales de la Edificación, tendrá la vigencia que determine la legislación sectorial, ambiental o urbanística jerárquicamente superior que defina o concrete Condiciones distintas a las aquí estipuladas.

En tanto, la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural y Pormenorizada, estará al significado y alcance de los conceptos que se precisan a continuación:

#### 1. Determinaciones comunes.

##### 1.1 Definición.

Las condiciones generales de la edificación son aquellas a las que ha de ajustarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

##### 1.2 Derecho a edificar.

1. El derecho a edificar en un terreno está condicionado por la clasificación y calificación urbanísticas del área en que se encuentre y el cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística, y sometido a la obtención de la oportuna licencia municipal.

2. En el suelo urbanizable y en el suelo urbano son solares los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1.3.2. de la T.R LOTC-LENAC.

3. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en esta Normativa y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

##### 1.3 Clases de condiciones generales.

1. La edificación cumplirá las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de la parcela.

b) Condiciones de posición en la parcela.

c) Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

e) Condiciones de forma de los edificios.

f) Condiciones de calidad e higiene.

d) Condiciones de dotación y servicios.

e) Condiciones ambientales.

f) Condiciones estéticas.

2. Todas las edificaciones deberán cumplir con las condiciones de calidad e higiene, dotación y servicios, habitabilidad y seguridad contempladas en la legislación de general aplicación.

3. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en las obras en edificios existentes susceptibles de modificación, salvo indicación en las propias normas generales o en la regulación particular de la zona.

4. La edificación cumplirá, además de lo señalado en los párrafos anteriores, las condiciones del uso a que se destine el edificio o los locales, reguladas en Título Segundo de las Normas Urbanística de la Ordenación Pormenorizada.

5. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir asimismo, las condiciones que el PGO establecen para cada zona.

6. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

2. Condiciones de la parcela.

2.1 Definición.

1. De conformidad con el "Anexo relativo a los Conceptos Fundamentales utilizados por este Texto Refundido" del TRLotc-Lenac, se entiende por Parcela, una Unidad de Suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por el PGO susceptible de ser soporte de aprovechamiento a todos los efectos conforme al citado Plan.

2. Se entenderá por solar una parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y el presente PGO.

3. Además de conformidad con el Anexo citado, se entiende por unidad apta para la edificación una uni-

dad de suelo natural clasificado como rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial o por el PGO afecto, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

4. Se entiende por finca la unidad de suelo, a los efectos del Registro de la Propiedad, referible a un solar, una parcela o una unidad apta para la edificación.

5. De ahora en adelante estos conceptos de denominarán Parcela, estándose a su definición legal en cuanto los mismos se localice en suelo urbano y urbanizable o en suelo rústico.

2.2 Manzana.

Superficie de suelo urbanizado delimitada por alineaciones continuas de viales o calles.

2.3 Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación, predicable de edificaciones, construcciones e instalaciones, estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La división o segregación de parcelas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el PGO, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

2.4 Divisibilidad de parcelas.

1. Serán indivisibles las parcelas siguientes:

a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlas y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.

c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

2. Tales actos están sujetos a licencia o declaración municipal de su innecesariedad, las cuales serán exi-



gidas por los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir, respectivamente, las escrituras de división de terrenos que se deberán testimoniar en el documento.

### 2.5 Delimitación e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos.

Los solares se identificarán, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

### 2.6 Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público a que dé frente; posterior el lindero opuesto al frontal y laterales los restantes.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el deslinde y/o señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

### 2.7 Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

### 2.8 Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente la figura de planeamiento que el PGO señale para el desarrollo del ámbito y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: para el caso de parcelas y/o solares deberán estar emplazados con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edi-

ficación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes. Para el caso de las unidades aptas para la edificación, se deberá estar a lo señalado para el Suelo Rústico en la Ordenación Estructural y Pormenorizada del PGO.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGO o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo siguiente, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que los desarrollen con relación a la superficie mínima y lindero mínimo.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

### 2.9 Parcela mínima residual.

1. Se admiten parcelas de superficie inferior a la mínima cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de superficie mínima, al estar rodeada completamente por parcelas consolidadas por la edificación o por la vía pública.

2. A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

3. Las condiciones urbanísticas particulares serán potestad del Ayuntamiento, siempre y cuando cumplan el programa y superficie establecido para la vivienda mínima en la legislación específica, y no sobrepasen la altura de las edificaciones de la manzana en que se localicen.

### 2.10 Parcelas de fachada inferior a la mínima.

1. Se admiten parcelas de fachada inferior a la mínima, pero nunca inferior a 5 metros de longitud de fachada, cuando no exista posibilidad real de cumplir este requisito de longitud mínima de fachada por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación y no sea susceptible de anexionarse con otras parcelas.

2. A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el Registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

3. Condiciones de posición en la parcela.

### 3.1 Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

### 3.2 Elementos de referencia.

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

### 3.3 Referencias planimétricas de la parcela.

Determinan la posición de la proyección horizontal del edificio. Se distinguen las siguientes:

a) Linderos, definidos en el apartado 2.5 de este anexo.

b) Alineación de calle o pública es la línea que separa el suelo destinado a viales o espacios libres de uso público de las parcelas o solares. En las parcelas ya edificadas y en defecto de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

c) Línea de edificación es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

### 3.4 Referencias altimétricas del terreno.

Determinan la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno y posibilitan la medición de sus alturas. Se distinguen las siguientes:

a) Rasante de calle es el perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en defecto de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota cero de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### 3.5 Referencias de la edificación.

En la regulación del PGO se distinguen las referencias de la edificación siguientes:

a) Cerramiento de parcela o finca: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela o finca.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado, excepción de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianería o fachada medianera: plano de la edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### 3.6 Posición de la edificación.

1. La edificación podrá estar en algunas de las siguientes situaciones respecto al lindero público:

a) Alineada: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con el lindero público.

b) Fuera de alineación: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior al lindero público.

c) Retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior al lindero público.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen por este Plan General, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto al lindero público.

### 3.7 Separación a linderos.

1. La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En los supuestos en que el PGO establezca distintos valores de la separación a los linderos laterales y al posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela se dificulte la identificación de éste último, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

### 3.8 Retranqueo.

Es la distancia mínima comprendida entre la línea de edificación y la alineación de calle. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

### 3.9 Separación entre edificios.

1. La separación entre edificios es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se es-

tableciese en las normas de las zonas se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

#### 3.10 Fondo edificable.

Es el parámetro que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la línea de la edificación, medida perpendicularmente a ésta.

4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

#### 4.1 Definición.

Las condiciones de ocupación determinan la superficie de parcela ocupable por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

#### 4.2 Ocupación.

1. Ocupación es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. En las áreas en que se admitan patios de parcela la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los parámetros de la superficie ocupable y edificable fijados por el presente PGO o por el planeamiento que las desarrolle.

#### 4.3 Superficie ocupable.

1. Superficie ocupable de la parcela edificable es la susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. La superficie ocupable se expresa mediante el coeficiente de ocupación.

3. Las plantas subterráneas de la edificación sólo podrán ocupar en el subsuelo la superficie ocupada en planta baja.

#### 4.4 Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie de la parcela edificable y la superficie ocupable de la misma.

2. El coeficiente de ocupación se determina como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.

3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será éste valor el que sea de aplicación.

#### 4.5 Superficie libre de parcela.

Superficie libre de parcela es el área de la misma en la que no se puede edificar. Se obtiene por aplicación de la condición de ocupación, sin perjuicio de otra determinación establecida por la normativa propia de la zona.

#### 5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

##### 5.1 Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento determinan las dimensiones de las edificaciones construibles en una parcela.

##### 5.2 Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Para el cómputo de la superficie edificada por planta se excluirán los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela no cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las terrazas descubiertas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si careciese de posibilidades de uso o se destinase a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

3. También se exceptúan del cómputo de la superficie edificada por planta los cuartos de máquinas, basuras, contadores y otros análogos que sean de instalación obligada por el uso principal a que se destine el edificio, así como los balcones, balconadas y miradores permitidos.

4. Las terrazas tendederos y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie, independientemente de su posición respecto a la fachada, siempre que estén cerrados.

5. Quedan también excluidos del cómputo de edificabilidad los sótanos.

6. Computarán al cincuenta por ciento las plantas diáfanas y soportales si están cerradas por dos o más lados.

##### 5.3 Superficie edificada total.

Superficie edificada total es la que resulta de la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

#### 5.4 Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales que sea de directa utilización para el uso a que se destina. La superficie útil de una planta o del edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se referirá a la cara interior de los paramentos terminados.

#### 5.5 Superficie edificable.

1. La superficie edificable determina la superficie total susceptible de ser construida en una parcela o en un área.

2. La superficie edificable se puede expresar mediante los siguientes medios:

- El conjunto de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma con relación a la parcela.

- El coeficiente de edificabilidad.

- El valor absoluto.

#### 5.6 Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de la parcela edificable. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un sector o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y los de cesión obligatoria, y excluyendo los terrenos de dominio público existentes.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable.

2. El coeficiente de edificabilidad se establece como edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste valor el que sea de aplicación.

### 6. Condiciones de forma de los edificios.

#### 6.1 Definición.

Las condiciones de forma de los edificios determinan la organización de los volúmenes y el aspecto de aquéllos. Se establecen mediante los parámetros contenidos en el presente capítulo.

#### 6.2 Altura de la edificación.

La altura de una edificación es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. La altura del edificio se expresa en unidades métricas o por referencia al número de plantas del edificio.

#### 6.3 Cota de referencia o rasante.

1. La cota de referencia o rasante determina la cota topográfica respecto de la cual se mide la altura de la edificación.

2. En calles con pendiente la altura se medirá desde el centro de la fachada. Si la longitud de la línea de fachada fuese superior a doce (12) metros, la altura máxima de la edificación se medirá en la vertical trazada a una distancia de seis (6) metros del punto más bajo de la línea de fachada a que dé frente la parcela, refiriéndose a la rasante de la acera o su equivalente. No se tendrá en cuenta el tramo imaginario de alineación correspondiente al chaflán.

3. Cuando, por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará en el punto medio de cada una de las plataformas que compongan la edificación. Así mismo, las plataformas no podrán superar los 15 metros de longitud. Además se deberán cumplir el resto de parámetros a los que se refieren los artículos siguientes.

#### 6.4 Altura y parámetros derivados.

1. Altura de cornisa: es la altura comprendida entre la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.

2. Altura de coronación: es la altura comprendida entre el plano superior de los petos de protección de cubierta y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.

3. Altura total o de cumbre: es la altura comprendida entre la cumbre más alta del edificio y el plano horizontal del que arranca la fachada del edificio.

#### 6.5 Altura máxima.

1. Altura máxima es la establecida como valor límite de la altura de la edificación, sin perjuicio de la posibilidad de edificar sin alcanzar dicha altura.

2. Cuando la altura se establezca en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas,

ambas se respetarán simultáneamente como máximos admisibles.

3. En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura de cornisa en metros y número de plantas será la siguiente:

- Una planta (1p) menor o igual a 4,50 metros.
- Dos plantas (2p) menor o igual a 7,50 metros.
- Tres plantas (3p) menor o igual a 10,50 metros.
- Cuatro plantas (4p) menor o igual a 13,50 metros.
- Cinco plantas (5p) menor o igual a 16,50 metros.
- Seis plantas (6p) menor o igual a 19,50 metros.

4. Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las ordenanzas asignadas por esta Normativa, salvo en los casos del siguiente apartado.

#### 6.6 Edificaciones en ladera.

1. En terrenos en ladera o pendiente superior al 15%, que originen un desnivel superior a una planta entre dos líneas de fachada será obligatorio el escalonamiento de la edificación.

a) En aquellas parcelas que sean descendentes respecto al vial que les da acceso, la edificación deberá escalonarse de tal manera que nunca exista más de un sótano por encima de la cota natural del terreno.

b) Las parcelas situadas ladera arriba en relación con la vía de acceso, en que para alcanzar la rasante del viario fuese necesario realizar desmontes de más de dos (2) metros de altura -medidas desde la alineación oficial- se permitirá la formación de un bancal

de modo que el muro de contención se sitúe en la alineación de la vía, con una altura no superior a tres (3) metros.

En este caso -a efectos de evitar desmontes innecesarios y lograr una mayor adecuación de la edificación al territorio-, se autoriza la ubicación de garajes en línea con la vía tras los citados muros de contención sin que computen como edificabilidad por su no condición de volumen habitable, cumpliendo las siguientes condiciones:

- En el frente de estos muros sólo se permite abrir un hueco de acceso con anchura no superior a cuatro (4) metros, para cada parcela, salvo que por la propia naturaleza o superficie del garaje creado sea preceptiva la existencia de mayor anchura en el acceso o su duplicidad.

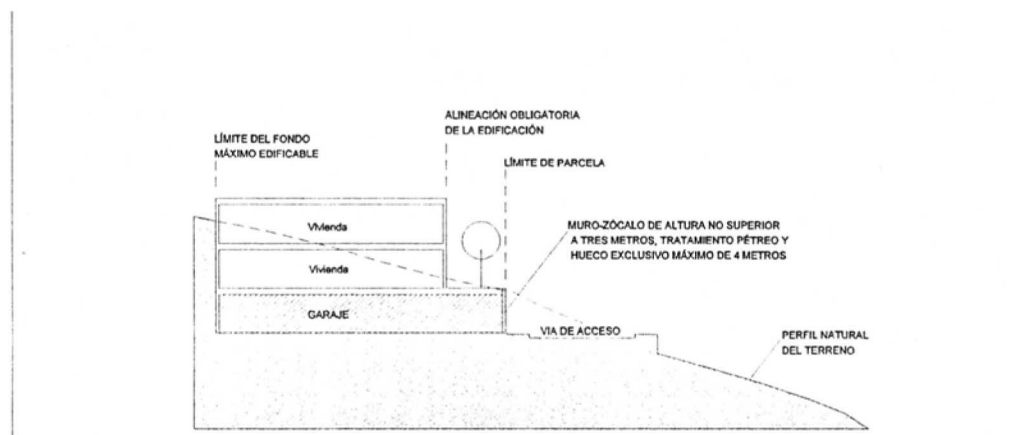
- El resto del paramento hacia la vía habrá de tratarse como zócalo ciego, con revestimiento a piedra vista u otros materiales pétreos de modo que resulte evidente su carácter de basamento de la edificación propiamente dicha que se implanta sobre el mismo.

- El forjado de cubierta de este garaje deberá tratarse como jardín en la zona abancalada y no sobrepasará la altura de tres (3,00 m.) metros medidos en cualquier punto de la fachada.

- El cuerpo de garaje así obtenido no podrá tener profundidad mayor que la máxima autorizada para la edificación sobre rasante.

- Su ventilación habrá de resolverse por medios mecánicos o cenitalmente.

#### PARCELAS A COTA SUPERIOR DEL VIARIO DE ACCESO



2. Las verticales trazadas en cualquier punto de la edificación no podrán superar el número de plantas permitidas en las ordenanzas asignadas por esta Normativa, salvo en los casos señalados en el apartado anterior y siguiente.

3. En manzanas con frentes a viarios donde la diferencia entre rasantes es superior a 3 metros de altura, se permite una planta más, en las edificaciones de la calle de menor cota, tipo buhardilla embebida en la cubierta.

#### 6.7 Remates y construcciones auxiliares.

1. Todas las construcciones e instalaciones que se permiten sobre la altura máxima, deberán quedar comprendidas por debajo de un plano o planos de 30° de inclinación que se apoyen en las líneas de coronación del antepecho de cubierta, que estarán situadas a uno con setenta (1,70) metros, como máximo del intradós del correspondiente forjado en los planos de fachada.

2. La altura de torreones, remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones será, como máximo, de 2,50 metros sobre la altura de cornisa. Dichos elementos no podrán superar el 20 por 100 de ocupación de la superficie de la cubierta. En caso de que la escalera no se sitúe en fachada se retranqueará de la misma 3 metros como mínimo. En el supuesto de que la escalera se sitúe en fachada su altura máxima en el plano de fachada será de 1,20 metros desde la altura de coronación; el arranque inclinado de la cubierta de la caja de escaleras se retranqueará, como mínimo, uno con veinte (1,20) metros, del plano de fachada y su pendiente máxima será de 45 grados.

3. Por encima de la altura de cornisa que la presente Normativa establecen se admiten, además de los elementos referidos en el párrafo anterior, los relativos a antepechos, barandillas, y remates ornamentales, cuya altura será, como máximo, de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la altura de cornisa.

4. Por encima de la altura de cornisa establecida en este PGO no se admitirán otras construcciones que las señaladas en el anterior número 2, excepto las siguientes:

a) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,00 metros desde la altura de cornisa, y deberá encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° con la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros permitidos. Salvo en los casos del apartado 3 del artículo anterior.

b) Chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

c) Los paneles de captación de energía solar.

d) Lavaderos, trasteros o tendedores de 4,00 m<sup>2</sup> de superficie construida como máximo en vivienda unifamiliar y tres con sesenta (3,60) metros cuadrados por vivienda en viviendas colectivas, retranqueados a más de tres (3,00) metros de la fachada, y sobre los cuales no se podrán levantar pretilos de más de veinticinco (25) centímetros de altura, prohibiéndose la colocación sobre ellos de depósitos de agua, paneles solares, u otros elementos que produzcan cualquier tipo de impacto visual.

#### 6.8 Altura libre de piso.

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma o del falso techo si lo hubiese.

2. La altura mínima de pisos para uso residencial será de 2,50 metros.

3. En sótanos y garajes la altura libre de piso será de 2,30 metros.

4. La altura mínima de la planta baja para usos no residenciales no será inferior a tres con veinticuatro (3,24) metros.

#### 6.9 Tipos de plantas.

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En función de su posición en el edificio, se distinguen los siguientes tipos:

a) Sótano: planta situada por debajo de la rasante de la vía o espacio público o privado colindante, en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de sesenta (60) centímetros de alto. Si por la existencia de diversos niveles resultase que en alguno de sus parámetros exteriores no se cumpliera la condición de sótano, podrá admitirse la subdivisión de esa planta a efectos de su edificabilidad.

b) Semisótano: es la planta situada por debajo de la rasante de la vía en la que si es posible abrir un hueco de sesenta (60) centímetros de alto.

c) Baja: es la planta a cota más baja de la edificación y que no es sótano o semisótano.

d) Entreplanta: se considera entreplanta, la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

e) Piso: es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de planta de piso se determina en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) **Ático:** es la última planta de un edificio en la que la superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada frontal está retranqueada respecto de la fachada frontal del edificio.

#### 6.10 Sótanos y semisótanos.

1. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

2. Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta en los siguientes supuestos:

a) En Edificación Cerrada: cuando la cara inferior del forjado que forma su techo no sobresalga más de uno con cuarenta (1,40) metros desde la rasante de la acera o terreno exterior, excepto en el ancho del acceso al garaje, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo, o incluso desarrollarlo en toda la altura de la planta baja.

b) En otras tipologías: cuando siendo solución obligada para absorber los desniveles topográficos preexistentes entre dos o más fachadas se resuelvan como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal, que en el caso de disponerse al borde de barrancos u otros espacios abiertos irá necesariamente acabado en piedra natural. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en cualquier otra norma particular que pueda resultar más limitativa.

#### 6.11 Definición y clasificación de los cuerpos volados o salientes.

|               | Cuerpos o salientes |     |     |     |     |      |      |      |      |      |      |
|---------------|---------------------|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|
| Ancho calle   | 10                  | 11  | 12  | 13  | 14  | 15   | 16   | 17   | 18   | 19   | +20  |
| Volado máximo | 0,5                 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,15 | 1,20 |

6. La anchura de las calles se tomará por números enteros, sin contar la fracción. Los vuelos se computarán a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la edificación.

7. Los cuerpos volados podrán realizarse a partir del techo de la planta baja, dejando una altura libre mínima de tres metros en cada uno de los puntos medidos paralelamente al plano vertical definido por la alineación de la calle. No se consiente salir en sótanos, semisótanos o planta baja de las líneas oficiales de calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo los elementos volados o salientes regulados en el artículo 10.5 del Anexo: Condiciones generales de la edificación.

8. La longitud en planta del cuerpo o cuerpos volados no podrá exceder de la mitad de la línea de fachada y sus aristas exteriores distarán de la prolon-

1. Son cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio (independientemente de su consideración estructural como volados o no), tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc. Los cuerpos volados se dividen en cerrados, semiabiertos y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito de ordenación y del cómputo de su superficie edificable, con arreglo a las definiciones y condiciones que se establecen en este artículo.

2. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, incluyendo techo, deberán estar acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical. Los cuerpos volados cerrados computan en su integridad a efectos de edificabilidad.

3. Son cuerpos volados semiabiertos aquellos que, estando techados, carecen de cerramiento vertical al menos en un 75% de su perímetro (en caso de que no alcancen este porcentaje se considerarán cerrados). Se pueden incluir en este tipo los balcones, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, etc. Los cuerpos volados semiabiertos computan en su integridad a efectos de edificabilidad.

4. Son cuerpos volados abiertos aquellos semiabiertos que carezcan de techo, tales como terrazas aisladas, etc. Los cuerpos volados semiabiertos computan al 50% a efectos de edificabilidad.

5. Los cuerpos volados podrán realizarse en aquellas tipologías edificatorias que así lo dispongan específicamente, con las siguientes medidas:

gación de las líneas de contigüidad con las fincas inmediatas una dimensión igual o mayor a su vuelo y no inferior de ochenta cm.

#### 7. Condiciones de calidad e higiene.

##### 7.1 Definición y aplicación.

1. Son las condiciones normativas establecidas para garantizar la necesaria calidad constructiva y el cumplimiento de los requisitos mínimos de salubridad de los edificios y locales.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación para todas las obras de edificación.

##### Condiciones de calidad.

##### 7.1.1.1 Calidad de las construcciones.

1. Tanto en los proyectos técnicos de edificación como en la ejecución de las obras se asegurará la necesaria estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados.

2. Además de lo dispuesto en esta Normativa, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación.

#### 7.1.1.2 Condiciones de aislamiento.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica de la construcción, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la legislación aplicable, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas y, en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.

3. Las condiciones de aislamiento acústico, además de asegurar la limitación del ruido en el interior de las edificaciones, deberán garantizar que la emisión de ruidos hacia el exterior no supere los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones.

4. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que pudieran ser vías de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

#### Condiciones higiénicas de los locales.

##### 7.1.1.3 Pieza habitable.

1. Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado, cumpliendo las condiciones que se establecen en la normativa sobre los patios y las que pudieran determinarse en las del ámbito de ordenación.

3. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. Se permitirán en semisótanos siempre que no estén adscritas a usos residenciales y, salvo que se trate de una

vivienda unifamiliar con otras estancias en plantas superiores, y cumplan las restantes condiciones normativas.

4. Se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial de acuerdo a lo dispuesto en el artículo que lo regula.

##### 7.1.1.4 Ventilación.

1. Es la capacidad de renovación de aire de un local. Puede ser natural cuando se produce mediante huecos al exterior o artificial cuando se realice mediante sistemas mecánicos de ventilación forzada.

2. Salvo las excepciones por razón de su actividad consideradas en el artículo anterior toda pieza habitable contará con ventilación natural, admitiéndose la forzada en aquellas piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de servicios e instalaciones, despensas, trasteros, garajes, almacenes de comercio y similares.

3. En baños y aseos se permite la ventilación forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente. En ambos casos se dispondrá rejilla de ventilación de 100 cm<sup>2</sup> dispuesta a una altura máxima de 20 cm del suelo.

4. Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm<sup>2</sup> en alto y bajo, que garanticen la renovación del aire.

5. Se preverá un sistema de evacuación de humos, estático o mecánico, con conducto independiente, emplazado sobre el aparato de cocción. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

##### 7.1.1.5 Iluminación.

1. Iluminar un local es proveerlo de luz mediante medios naturales (luz solar) o artificiales.

2. Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) cm del suelo.

3. Toda pieza dispondrá de hueco de iluminación al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/10 de la superficie útil de la pieza que ilumine. En baños, aseos, vestíbulo, pasillo, distribuidor, despensa y trastero no será de aplicación la anterior condición.

4. Todo hueco abierto al exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 3 metros.



## Condiciones de los patios.

### 7.1.1.6 Patios.

1. Patio es todo espacio libre de edificación y de dominio privado o mancomunado delimitado paramentos de la edificación en alguna parte de su perímetro.

2. Se distinguen dos clases de patios a efectos de esta Normativa:

a) Área no edificable de parcela (por condiciones de fondo máximo o retranqueo mínimo obligatorio).

b) Patio de parcela o de luces (por necesidades de ventilación o iluminación de piezas interiores del edificio).

### 7.1.1.7 Parámetros dimensionales de los patios.

1. La anchura de un patio es la separación entre los paramentos de fachada opuestos. Las dimensiones horizontales de un patio se mantendrán iguales o mayores en toda la altura del mismo. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados de ningún tipo.

2. La altura de un patio es la dimensión vertical desde cota de rasante hasta la coronación del paramento perimetral más alto, medida de acuerdo a los criterios establecidos en el artículo donde se regula de la altura máxima y entendiendo el propio nivel del patio como la cota de parcela urbanizada.

### 7.1.1.8 Área no edificable de parcela.

Es el área que no puede ser ocupada por la edificación debido a que en las normas específicas del ámbito de ordenación se exige un retranqueo mínimo a cualquier linde o se establece un fondo máximo edificatorio. Las condiciones de regulación de estos espacios son las que se determinan en el apartado 3 "Condiciones de posición en la parcela" del presente anexo.

### 7.1.1.9 Patios de parcela o de luces.

1. Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro y no tiene el carácter de área no edificable de parcela.

2. La anchura mínima de cualquier patio de parcela será de tres (3) metros y no inferior a una sexta parte (1/6) de la altura y sus dimensiones permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la anchura mínima no inferior a tres (3) metros. En los patios que colinden con otro patio de parcela se considerarán las dimensiones totales de ambos a efectos del cumplimiento de la anchura mínima y siempre que se establezca mancomunada entre ambos.

3. Si al patio de parcela abrieran solamente huecos correspondientes a piezas no habitables, zonas comunes de circulación o escaleras, la anchura mínima podrá re-

ducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros, no siendo menor de un quinto (1/5) de la altura del patio.

4. Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar en ningún caso una dimensión inferior a un tercio de la altura o a doscientos cincuenta (250) centímetros.

5. Todo patio de parcela contará con acceso, desde un espacio común, a los locales a que sirva a fin de posibilitar las obligadas tareas de limpieza y mantenimiento del mismo.

### 7.1.1.10 Cubrición de patios.

1. Se permitirá cubrir los patios de parcelas con claraboyas, lucernarios u otros elementos traslúcidos, siempre que los mismos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre ellos y los muros del patio que permita un área mínima de ventilación del veinte por ciento (20%) de la del patio.

## 8. Condiciones de dotación y servicios.

### 8.1 Definición y aplicación.

1. Son las condiciones que regulan los requisitos y características de las dotaciones y servicios de las edificaciones, para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.

2. Las condiciones de dotación de servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción y parcialmente para las obras sobre edificios existentes cuando determinados servicios o instalaciones no cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

3. Además de lo dispuesto en esta Normativa, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación o las que el propio Ayuntamiento de Güímar promulgue como ordenanzas municipales complementarias.

### Dotación de agua.

#### 8.1.1.1 Dotación de agua potable.

1. Toda nueva edificación deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante, con reserva para dos días (2 días). La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

2. En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos

de agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitaria de las aguas.

#### 8.1.1.2 Dotación de agua caliente.

En todos los edificios se preverá y asegurará el correcto funcionamiento de instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

#### Dotación de energía.

#### 8.1.1.3 Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se pudiesen disponer.

2. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y Reglamentos vigentes que sean de aplicación.

3. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo de segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público en cuyo caso deberán introducirse elementos que dificulten su acceso desde el exterior.

4. Todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

5. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

#### 8.1.1.4 Energías alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea la ubicación de instalación de energía

solar u otra energía alternativa, suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio, teniendo en cuenta el impacto estético y visual de la misma.

#### Servicios de evacuación.

#### 8.1.1.5 Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes que a través de arquetas las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

#### 8.1.1.6 Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.

#### 8.1.1.7 Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Se podrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán por las fachadas exteriores y se elevarán un metro por encima de la altura total.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### 8.1.1.8 Evacuación de residuos sólidos.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### Servicios de comunicaciones.

##### 8.1.1.9 Telecomunicaciones.

Para la instalación de los servicios de telecomunicaciones deberá cumplirse la normativa reguladora sobre infraestructuras de telecomunicación en los edificios.

##### 8.1.1.10 Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

##### 8.1.1.11 Radio y televisión.

1. En todos los edificios en los que se prevea la instalación de televisión o radio en distintos locales, se dispondrá antena colectiva de televisión y de frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

##### 8.1.1.12 Servicios postales.

Todo edificio contará con buzones para correspondencia fácilmente accesible para los servicios de correos.

#### Instalación de confort.

##### 8.1.1.13 Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá mantener en su interior las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa específica correspondiente, básicamente con medios naturales que podrán complementarse en su caso con instalaciones mecánicas de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación por la reglamentación vigente o que pudiera promulgarse.

3. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse hasta la cubierta del edificio.

#### Dotaciones generales.

##### 8.1.1.14 Condiciones generales.

Todos los edificios y locales en que sí resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso o de las particulares del ámbito de ordenación en que se sitúen dispondrán del espacio que en ellas se establezca para el aparcamiento de vehículos. A efectos de establecer la superficie mínima de aparcamiento en función de las plazas se multiplicará el número mínimo de estas por veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>).

##### 8.1.1.15 Soluciones para la dotación de aparcamientos.

El aparcamiento obligatorio podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante. La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada o intención lucrativa. En los supuestos de aparcamiento ligado a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en proyecto.

##### 8.1.1.16 Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción del suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

a) Vehículos de dos ruedas: 2,5 m de largo por 1,5 m de ancho.

b) Automóviles: 4,50 m de largo por 2,20 m de ancho.

c) Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial): 5,7 m de largo por 2,5 m de ancho.

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos, de forma tal que la vía de maniobra o circulación tendrá un ancho mínimo de 4,50 m cuando los aparcamientos se distribuyan en batería y de 3,00 m cuando se distribuyan en paralelo o en espiga.

## 9. Condiciones ambientales.

### 9.1 Definición.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramiento, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta; serán así mismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para adecuar las medidas correctoras a las condiciones que se señalen en esta Normativa.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de los usos, las del ámbito de ordenación correspondiente y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

### 9.2 Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables (salvo en aquellos sectores en que se incluya el Uso Industrial) solamente podrán instalarse actividades no contempladas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, de acuerdo al Decreto 241/61 de 30 de noviembre; se exceptúan de esta norma las actividades expresamente permitidas para su instalación en el ámbito.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradables, humos o partículas en proporciones superiores a las definidas por la normativa específica de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o que produzcan molestias, no susceptibles de corregirse mediante medidas correctoras.

c) Eliminar al exterior los gases y vapores que produzca solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si la hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en la normativa específica de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados por la normativa específica de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

### 9.3 Lugares de observación de las condiciones.

1. El cumplimiento de la limitación del impacto producido por cualquier actividad en el medio urbano se comprobará (salvo indicación en contrario por ordenanza específica) en los siguientes lugares:

a) En los puntos de efectos más aparentes, en el caso de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas; en los puntos de origen, en el caso de peligro de explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruido, vibraciones, olores o similares.

### 9.4 Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas cumplirán las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente del que las origine.

### 9.5 Contaminación de ruidos.

1. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el medio ambiente exterior sobrepase los siguientes valores:

#### TRANSMISIÓN MÁXIMA dB(A)

| ACTIVIDAD COLINDANTE   | DÍA | NOCHE |
|--|-----|-------|
| Zona industrial, industrias y servicios urbanos no administrativos | 70  | 55    |
| Actividades comerciales  | 65  | 55    |

| ACTIVIDAD COLINDANTE                             | DÍA | NOCHE |
|--|-----|-------|
| Residencia y servicios terciarios no comerciales | 55  | 45    |
| Equipamiento                                     | 45  | 35    |

2. No se permite el funcionamiento de actividades o instalaciones cuyo nivel sonoro continuo equivalente en el interior de los establecimientos siguientes, sobrepasen los valores recogidos en la siguiente tabla:

#### RECEPCIÓN MÁXIMA dB(A)

| ACTIVIDAD   | DÍA | NOCHE |
|---|-----|-------|
| Locales comerciales y locales de uso administrativo o de oficinas                           | 40  | 35    |
| Establecimientos de uso docente   | 40  | 30    |
| Equipamientos excluidos los docentes  | 30  | 25    |
| Locales residenciales y de servicios terciarios no comerciales (viviendas, pensiones, etc.) | 35  | 30    |

En todo caso, en el período nocturno, el nivel sonoro continuo equivalente en el domicilio del vecino más afectado, no podrá sobrepasar en más de tres decibelios el valor de la contaminación de fondo o ruido ambiental.

#### 9.6 Vibraciones.

Todas las máquinas se instalarán sin anclaje ni apoyos directos al suelo, ni al resto de los elementos estructurales de la edificación, interponiendo los amortiguadores o elementos antivibratorios adecuados. Asimismo las conexiones a conductos y tuberías, se realizará siempre mediante juntas o dispositivos elásticos. Además las conducciones y tuberías se sujetarán a los paramentos mediante elementos elásticos, para evitar la transmisión de ruidos y vibraciones.

#### LIMITES DE VIBRACIONES

| LUGAR                  | VIBRACIÓN (Vpals) |
|------------------------|-------------------|
| Junto al generador     | 30                |
| En el límite del local | 17                |
| Al exterior del local  | 5                 |

#### 9.7 Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el art. 191 no podrán ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

9.8 Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos vapores, gases ni otras formas de

contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el art. 191.

3. Los gases, humos partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

#### 10. Condiciones estéticas.

##### 10.1 Definición.

1. Son las condiciones que se fijan sobre la edificación y demás elementos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a licencia municipal. La regulación de estas condiciones se establece con carácter general en este capítulo y con carácter específico y en función de las características de cada zona lo será por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

##### 10.2 Condiciones generales de estética.

1. El fomento y la defensa de la imagen urbana y rural del municipio corresponde al Ayuntamiento de Güímar, por lo que cualquier actuación que afecte a ésta deberá adecuarse a sus criterios.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resultasen lesivas, inconvenientes o antiestéticas para la imagen del entorno o para cualquier de los elementos que la conforman o inciden sobre la misma. El acondicionamiento de la licencia por motivos estéticos podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas de los huecos, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación (en sus especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características compositivas dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de las normas estéticas de cada ámbito de ordenación, el proyecto técnico atenderá especialmente a la armonización de los sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos,

dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. En aquellos casos en que se trate de un enclave específico de especial incidencia en la imagen de conjunto del medio en que se ha de insertar una actuación edificatoria, podrán exigir la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localice cada proyecto, con utilización de perspectivas, maquetas, montajes fotográficos u otros documentos gráficos que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del mismo y su integración positiva en el medio.

4. El planeamiento de desarrollo atenderá, en la redacción de su normativa y en el diseño de los espacios urbanos, a la consecuencia de unidades urbanísticas coherentes en el aspecto formal y de imagen del entorno.

5. La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte del deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

### 10.3 Muros de contención.

Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención, bien hacia otras colindantes, hacia la vía pública o en el interior de la misma, la altura de éstos no superará los tres metros cincuenta centímetros (3,50). Si se requiere salvar desniveles mayores será preciso la utilización de abancalamiento de pendientes máxima de 30°, que deberán ajardinarse.

### 10.4 Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se considerará como fachada todo paramento vertical de una edificación que sea visible desde la vía pública o desde otro edificio.

2. En la tipología de ciudad jardín en hilera, se exigirá la adecuación de cada edificio al contiguo mediante la armonización de las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, recercados), los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y color de los materiales y los criterios de lenguaje arquitectónico. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición que la principal.

3. En general no se recomiendan fachadas no planas (especialmente aquellas compuestas sobre la base de una excesiva fragmentación de sus planos que dificulte su percepción unitaria), ni ciegas ni de composiciones excéntricas respecto a las características de entorno consolidado. Así mismo, el criterio general de integración positiva en el entorno debe entenderse no como limitación y transposición directa de las características formales de éste al edificio que se proyecte, sino como una aportación de diseño basada en la reinterpretación creativa del mismo. Junto a ello se exigirá una coherencia de lenguaje formal en la composición y los deta-

lles, fomentando una visión clara y unitaria del conjunto. En la Memoria del proyecto deberá justificarse suficientemente la solución de fachada presentada.

4. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, desmerezcan el decoro de la vía pública.

5. Los aparatos o instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, y su disposición será tal que perjudique lo menos posible la composición de ésta.

6. Se autorizará en general y tras comprobar su adecuación al entorno, plantas porticadas y soportales ante fachadas, siempre que se sitúen a nivel de vía pública y sin cerramientos y su uso sea público en zonas de uso dotacional.

### 10.5 Elementos volados o salientes.

1. Son elementos volados todos aquellos salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:

- Elementos funcionales, tales como persianas, rejas, etc.
- Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, etc.
- Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.
- Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
- Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderines.

2. En ningún elemento volado funcional u ornamental podrá sobresalir del plano de fachada a una altura de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada circundante inferior a doscientos cincuenta (250).

3. El saliente máximo horizontal de cornisas y aleros respecto al plano de fachada (incluyendo las que den a patios) no excederá de sesenta (60) centímetros.

4. Sólo se permitirá la construcción de marquesinas cuando se proyecten de acuerdo con la composición del conjunto de la fachada. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o de la parcela urbanizada será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá ciento cincuenta (150) centímetros.

5. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros y no podrán sobresalir más de tres (3) metros ni más del ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros. La instalación de toldos respetará siempre el arbolado existente. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesina.

6. Las muestras (anuncios paralelos al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de diez (10) centímetros debiendo cumplir, además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidas las muestras de materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta (50) centímetros de lado, podrán situarse en las jambas de las puertas.

c) Los anuncios colocados en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima, adosándose a los antepechos de los huecos.

d) Estará prohibida la colocación de muestras en la cubierta de los edificios en ámbitos de uso predominante residencial.

e) Las muestras luminosas además de cumplir con el resto de condiciones así como las técnicas que le sean de aplicación a su instalación, deberán estar situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la calle o de la parcela urbanizada.

7. Se prohíben los carteles de tipo banderín (anuncios ortogonales al plano de fachada).

#### 10.6 Publicidad.

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en todo terreno que tenga clasificación de suelo rústico o urbanizable sin que se haya aprobado el proyecto de urbanización.

2. Exclusivamente se autorizarán en estas clases de suelo los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios.

a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones del artículo anterior.

b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y que estén colocados en el interior del mismo.

c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera, situados como máximo a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.

d) Carteles de señalización oficial de la carretera.

3. La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a una distancia acorde con la normativa específica de aplicación.

4. La publicidad existente en los terrenos comprendidos en el ámbito del PGO y disconforme con lo establecido en este artículo disfrutará de un año para su adaptación o retirada.

#### 10.7 Cubiertas.

Tendrán una pendiente máxima igual a treinta grados centígrados (30°). La solución de forma y materiales de la misma será resuelta en el proyecto técnico basándose en la adecuación e integración con el entorno consolidado.

#### 10.8 Cerramientos de parcela.

1. Los solares, así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre un (1) metro y uno cincuenta (1,5) metros de materiales que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado y aumentar la altura hasta dos (2) metros mediante materiales permeables a la vista.

2. El cerramiento de las parcelas edificadas con retanqueo o separación respecto a la vía pública no tendrá altura de fábrica superior a un (1) metro, pudiendo incrementarse ésta hasta los dos (2) metros mediante reja, vegetación o, en general, cualquier tipo de cerramiento de carácter permeable a vistas.

3. Se prohíbe el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

#### 10.9 Protección y fomento del arbolado y de la vegetación.

1. El arbolado existente en el espacio público o en terrenos que no sean susceptibles de ser ocupados por la edificación deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida en plazo inmediato. El planeamiento de desarrollo contemplará en sus condiciones de urbanización la implantación de arbolado de sombra y vegetación en el ámbito que ordene.

2. En los sistemas de ordenación de edificación aislada (ciudad jardín y edificación abierta y conjunto) se-

rá preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo plantación de árboles, en al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los espacios no edificables de la parcela.

Güímar, a 7 de julio de 2005.

La Alcaldesa-Presidenta, Vicenta Díaz Sáez.- La Secretaria accidental, Margarita Alonso López.

<sup>1</sup>. En esta categoría se incluye el ámbito del Camino de El Socorro y su zona de influencia en suelo urbano, a su paso por el Casco de Güímar, Polígono Industrial Valle de Güímar y El Socorro.

<sup>2</sup>. Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2 de la TRLotc-Lenac.

<sup>3</sup>. Aprobado por el Ministerio de la Vivienda según Orden de 15 de diciembre de 1973 (B.O.E. 28.01.74).

<sup>4</sup>. Téngase en cuenta la definición de solar del punto 1.3.2. del anexo del TRLOTc-LENAC.

<sup>5</sup>. Actualmente este BIC está pendiente de la resolución del recurso presentado por la Consejería de Patrimonio Histórico del Cabildo de Tenerife contra la Sentencia nº 550 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias sobre el recurso nº 561/99 presentado contra la Declaración del BIC del Complejo de Chinguaro.

<sup>6</sup>. Art. 146 TRLOTc-LENAC.

<sup>7</sup>. Art. 146 segundo párrafo TRLOTc-LENAC.

<sup>8</sup>. Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística.

<sup>9</sup>. Art. 72.4 TRLOTc-LENAC.

<sup>10</sup>. Artículo 137 TRLOTc-LENAC.

<sup>11</sup>. Art. 40 Reglamento de Gestión Urbanística.

## EL PASO

### A N U N C I O

9663

6507

Conforme a lo establecido en la cláusula decimosexta del convenio suscrito entre la Consejería de Economía y Hacienda del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de El Paso, para la prestación del servicio de gestión del cobro en vía ejecutiva de los débitos de dicho Ayuntamiento, se publica el texto íntegro del mismo:

CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA DEL GOBIERNO DE CANARIAS Y EL AYUNTAMIENTO DE EL PASO, PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN DEL COBRO EN VÍA EJECUTIVA DE LOS DÉBITOS DE DICHO AYUNTAMIENTO.

En Santa Cruz de Tenerife, a 27 de junio de 2005.

Reunidos:

De una parte, el Excmo. Sr. don José Carlos Mauricio Rodríguez, Consejero de Economía y Hacienda del Gobierno de Canarias, en representación de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en uso de las facultades que le atribuyen los artículos 16 y 29.1, apartado k), de la Ley Territorial 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias.

De otra parte el Ilmo. Sr. don Jesús Manuel Rodríguez Pérez, Alcalde-Presidente del Il. Ayuntamiento de El Paso, en representación de dicha Corporación, autorizado por el Pleno de esa Corporación, en su reunión de 9 de enero de 2004.

Manifiestan:

Que el artículo 6.2 del Reglamento General de Recaudación, señala que la gestión recaudatoria de las entidades locales se llevará a cabo: a) directamente por las propias entidades; b) por otros entes territoriales a cuya demarcación pertenezcan, con los que se haya formalizado el correspondiente convenio o en los que se haya delegado esta facultad.

El artículo 7, apartados 1 y 2, del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, y el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, establecen la posibilidad de que las entidades locales deleguen en la Comunidad Autónoma en cuyo territorio estén integradas las facultades de gestión, liquidación, inspección y recaudación de tributos y otros ingresos de derecho público que les correspondan. El ámbito de esa delegación puede extenderse tanto a los ingresos de naturaleza tributaria como a cualquier otro ingreso de derecho público.

Esa delegación de facultades es compatible con la colaboración que en el correspondiente convenio pueda acordarse al amparo del artículo 8 del citado Real Decreto, a cuyo tenor "las Administraciones Tributarias de las comunidades autónomas y de las entidades locales colaborarán en todos los órdenes de gestión, liquidación, inspección y recaudación de los tributos locales y restantes ingresos de derecho público de las entidades locales".

Que el Pleno del Ayuntamiento de El Paso, en su sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2004 adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente: "Aprobar el convenio a suscribir entre la Consejería de Economía y Hacienda del Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de El Paso para prestación del servicio de gestión del cobro en vía ejecutiva de los débitos de este Ayuntamiento, incorporándose el siguiente párrafo: que en virtud de lo establecido en el art. 7, apartado 1 y 2